

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 1 :**

##### **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et les utilisations, suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées en UI2,
- Les constructions à usage d'activité industrielle, à l'exception de celles qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de stockage, non liées à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux, de matériel de démolition, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés, à l'exception de ceux autorisés en UI2,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les parcs d'attractions.

#### **ARTICLE UI2 :**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

#### *Rappels :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.*
- *Dans les secteurs portés en zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, au bureau, les établissements de soins et d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté 00.0784 du 13 mars 2000. Cet arrêté est annexé au présent PLU.*
- *Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques.*

- *Aussi, il vérifiera que des dispositions sont prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.*
  - *L'ouverture de jours ou fenêtres en limite séparative doit respecter les articles 675 à 680 bis du Code civil.*
- 

- Tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE devra vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les services généraux ainsi que les équipements sociaux d'entreprises et les équipements d'intérêt général,
- Les constructions et installations destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, transport public du Grand Paris etc.) et à leurs locaux techniques.
- L'aménagement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.
- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts ou de stockage existants, comportant ou non des installations classées, sous réserve que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,
- Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou profondeur et de moins de 100 m<sup>2</sup> de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone (ex. bassin de retenue),
- Le camping et le stationnement de caravanes sont autorisés dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage repéré au plan de zonage.
- Au sein des périmètres de constructibilité limitée repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2024) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UI3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **Principe général**

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

### **3.1. Accès**

**3.1.1** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1.2** Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3,50 mètres de large.

**3.1.3** Les emmarchements sont interdits sur le domaine public.

**3.1.4** Exception faite des issues de secours exigées en application de la réglementation relative à la sécurité contre l'incendie des constructions, ou lorsque la sécurité de certains équipements techniques le justifie (par ex : postes de détente gaz, postes de distribution publique d'électricité), toute porte doit pouvoir s'ouvrir sans faire saillie sur la voie publique.

**3.1.5** Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

### **3.2. Voirie**

#### **3.2.1**

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou en cas de voie à sens unique ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès.

Les nouvelles voies piétonnes publiques ou privées communes doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 1,50 mètre.

#### **3.2.2**

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

#### **3.2.3**

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

### **ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par les services gestionnaires du réseau. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement d'assainissement départemental (cf. annexe du PLU) et des règlements locaux applicables.

Le pétitionnaire devra, sur la partie privative, créer deux réseaux : l'un pour l'évacuation des eaux usées (évier, lavabos, WC, etc...), un deuxième pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

Toute unité foncière devra être raccordée individuellement sur le réseau d'assainissement public. En cas de division parcellaire, chaque nouvelle entité devra créer son propre réseau et raccordement au réseau public.

##### **4.2.1. Eaux usées**

Les constructions et installations nouvelles engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Pour toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 4 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

##### **4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

### 4.2.3. Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 10l/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m<sup>2</sup>/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi perméables pour les aires de stationnement est à privilégier.

L'équipement des bâtiments visera des matériels hydro-économiques, la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et des rues. Par ailleurs, tout projet d'aménagement d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable (AEP)...

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. Il est rappelé que les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

En cas d'insuffisance de réseau et suivant l'importance de la construction, conformément aux normes et réglementation en vigueur, le constructeur devra s'adjoindre à ses frais à son réseau d'eaux pluviales des dispositifs devra permettant le libre écoulement dans le sol des eaux pluviales ou leurs stockages momentanés. L'ensemble des dispositifs devra être agréé par les services techniques de la ville.

Le pétitionnaire devra construire un regard de visite en limite de propriété dans la partie privative dont les dimensions minima seront de 80cm X 80cm. Les raccordements riverains sur ce regard seront à une profondeur maximum de moins de 80 cm par rapport au niveau du trottoir. Cette profondeur est portée à 1,20 mètre maximum s'il existe un dispositif de stockage des eaux pluviales.

Les parkings de surface ou enterrés de plus de 5 places, ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage ou de lavage couvrant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, devront notamment être équipés de dispositifs de récupération des eaux de surface avec traitement par séparateurs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement

agréé pour destruction.

#### **4.3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

#### **4.4. Collecte des déchets**

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

#### **4.5. Défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie. Les éventuels travaux de renforcement des réseaux d'eau potable rendus nécessaires par le projet, pour assurer la défense incendie, seront à la charge du pétitionnaire.

### **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

#### **6.2. Dispositions générales**

**6.3.1** Le nu des façades de toute construction doit être édifié en retrait minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

**6.3.2** Un retrait de 10 mètres au minimum est obligatoire en cas de dépôts dangereux

définis par la législation sur les établissements classés.

**6.3.3** Un retrait de 10 mètres au minimum est obligatoire par rapport aux limites d'emprises ferroviaires.

**6.3. Dispositions supplémentaires applicables le long des voies de moins de 8 mètres de large**

En complément de l'article 6.2, un retrait au moins égal à 4m par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé, lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8m.

**6.4. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nu des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait d'au moins 1 mètre de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

**ARTICLE UI 7 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

**7.2. Dispositions générales dans la bande de 25 mètres**

Dans la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction à usage d'habitation ou de bureau peut être implantée en retrait ou en limites séparatives latérales. Toute autre construction doit être implantée en retrait des limites séparatives.

**7.3. Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres**

Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. Seules les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur sont autorisées en limite séparative.

Est également autorisée l'adossement dans l'héberge des constructions ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes à condition que celles-ci soient en bon état et de dimension égale ou supérieure. Il doit, en outre, être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite, à édifier en limites séparatives au-dessus de 3m de hauteur, leur soit adossée (voir schéma n°1 en annexe).

**7.4. Dispositions particulière en limite des zones UI et UG**

Lorsque la parcelle considérée se situe en limite de la zone UG ou UI, toute construction doit obligatoirement être implantée en retrait des limites séparatives.

**7.5. Dispositions relatives au calcul des retraits**

**7.5.1. En cas de façade comportant des baies principales,** la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres :  $L = H/2 \geq 6$  m.

**7.5.2. En cas de murs aveugles ou de façade comportant une baie secondaire,** la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m :  $L = H/2 \geq 2,5$  m.

**7.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

## **7.6. Dispositions applicables aux constructions existantes**

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée. Dans ce cas particulier, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives définies aux articles 7.2 à 7.5 pourront être réduites. Cependant, l'extension (ou la surélévation) ne doit pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée et est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Cf schéma explicatif n°1 page 81*

### **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

## **8.1. Dispositions générales**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres (ramené à 4 dans le cas particulier d'un patio), si au moins une des façades comporte une baie principale :  $L = H \geq 8$  m,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires :  $L = H/2 \geq 4$  m,
- 4 mètres, dans le cas d'une construction à usage d'annexe d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

## **8.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

## **9.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

## **9.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.3. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Champ d'application**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 30 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8).

### **10.3. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres maximum au faîtage.

### **10.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis aux règles de hauteur. Ils doivent toutefois respecter les servitudes de dégagement aéronautique.

### **10.6. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES**

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

### **11.2. Aspect et volume des constructions**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire est proscrite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

### **11.3. Composition de façades et percements**

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destinés à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

### **11.4. Les toitures**

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillo-basculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc. devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

## **11.5. Les clôtures :**

### **11.5.1. Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile:**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,50 mètres. En cas de pente, une tolérance de 20 % est admise.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie végétale plantée au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle,
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 mètre.

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

### **11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :**

Les clôtures de toute nature ne pourront excéder 2,60 mètres maximum de hauteur. Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles devront être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale.

### **11.5.3. Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## **11.6. Dispositions diverses :**

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un palier d'accès à la voie de 5 m minimum devra être prévu. En cas de constructions enterrées ou semi enterrées une pente de 18% maximum sera exigée, puis une pente de 4% sur 5 m en direction du domaine public.

Chaque place de stationnement devra être aisément accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30m, une longueur de 5m.

L'espace de dégagement entre les places de stationnement opposées devra être de 5,50m minimum.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des

places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

## **12.2. Normes de stationnement**

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, de création de surface de plancher, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

### **12.2.1. Pour les véhicules motorisés**

| <b>Catégorie</b> |                        | <b>Ratio applicable</b>  |
|------------------|------------------------|--|
| Habitat          | Habitat                | 1 place de stationnement automobile par logement   |
| Activités        | Commerces, services    | 1 place de stationnement par 80 m <sup>2</sup> S.D.P., avec au minimum 1 place par unité.<br>Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000m <sup>2</sup> , il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutentions nécessaires au fonctionnement de l'établissement.   |
|                  | Artisanat et industrie | 1 place de stationnement automobile pour 80m <sup>2</sup> de S.D.P, avec au minimum 1 place par unité.<br>Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> , la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.                                     |
|                  | Entrepôts              | 1 place de stationnement automobile pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux entrepôts, avec au minimum 1 place par unité. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> , la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement. |
|                  | Bureaux                | Norme minimale : 1 place de stationnement pour 80m <sup>2</sup> de S.D.P.<br>Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de S.D.P.   |
|                  | Hôtels et assimilés    | 1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements<br>1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 50 chambres<br>1 aire de dépose pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres   |
|                  | Restaurants            | 1 place de stationnement automobile pour 40 m <sup>2</sup> de salle avec au minimum 1 place par unité.   |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions réalisées, le calcul se fait par tranche entière entamée.

### **12.2.2. Pour les vélos**

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie équivalente au minimum à 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,
- une superficie équivalente au minimum à 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas,
- 1 place pour 10 employés pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces, d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> et pour les équipements publics,
- 1 place pour 8 élèves pour les établissements scolaires,
- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris le nombre de places de stationnement créées pour les vélos doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

### **12.3. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement voitures, deux roues (vélos et motos) est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement voiture seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Les normes ci-après sont données à titre indicatif :

**Établissements hospitaliers et cliniques** : 1 place de stationnement pour 3 lits.

**Établissements scolaires** :

- du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- du second degré : 1,5 place de stationnement par classe.

**Salles de spectacles, stades, etc...** : 1 place pour 10 spectateurs.

### **12.4. Dispositions particulières**

Pour les réhabilitations de construction :

En cas de réhabilitation d'une construction existante, c'est-à-dire des travaux sur le volume bâti existant, sans modification de la surface de plancher et du volume bâti, aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité en vigueur. Ces places devront, dans la mesure du possible, être disponibles en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

### **13.1. Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

### **13.2. Obligation de planter et végétaliser**

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre ou aires de jeux et de loisirs perméables.

Les accès et le dallage paysager - type evergreen - ne sont pas comptabilisés dans la superficie d'espaces verts de pleine terre exigée.

Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte à hauteur de 50% dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre minimum).

Les espaces verts doivent être plantés à raison de :

- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 200 m<sup>2</sup> d'espace vert pour les parcelles de moins de 5000m<sup>2</sup>,
- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 300 m<sup>2</sup> d'espace vert pour les parcelles de 5000 m<sup>2</sup> et plus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, réparti librement sur l'aire de stationnement.

Est autorisée la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation, de bureau ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, à l'exploitation ferroviaire et à l'activité gare.

### **13.3. Plantations à réaliser identifiées au document graphique**

Ces espaces sont repérés au document graphique. Leur périmètre est défini à partir de l'alignement ou des limites séparatives.

Ces espaces doivent être libres de construction et plantés d'arbres d'alignement de haute tige (plus de 7 mètres de hauteur à l'état adulte) formant écran à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup>.

A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

**ARTICLE UI 14 :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 15 :  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètres.

**ARTICLE UI 16 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

### **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 1 :  
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées à l'article N2.

**ARTICLE N 2 :  
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

---

*Rappels :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,*

sont soumis à autorisation.

- Dans les secteurs portés en zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, au bureau, les établissements de soins et d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté 00.0784 du 13 mars 2000. Cet arrêté est annexé au présent PLU.
- Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques.
- Aussi, il vérifiera que des dispositions sont prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.
- L'ouverture de jours ou fenêtres en limite séparative doit respecter les articles 675 à 680 bis du Code civil.

- 
- Au sein des périmètres de constructibilité limitée repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les travaux confortatifs des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2024) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
  - Tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE devra vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.
  - Les équipements culturels, de sport ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone, de même que les équipements qui leur sont liés.
  - Les constructions nécessaires à la sécurité et à la gestion des espaces boisés, du cimetière communal et des ouvrages d'assainissement.
  - Les bâtiments, ouvrages ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, y compris les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui leur sont liées.
  - Les constructions à usage de serres ou châssis agricoles compatible avec la vocation d'espace naturel.
  - Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou profondeur et de moins de 100 m<sup>2</sup> de superficie; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et à l'aménagement paysager de la zone.
  - Les ouvrages liés à l'exploitation de la géothermie.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

#### Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

### **3.1. Accès**

**3.1.6** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1.7** Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3,50 mètres de large.

**3.1.8** Les emmarchements sont interdits sur le domaine public.

**3.1.9** Exception faite des issues de secours exigées en application de la réglementation relative à la sécurité contre l'incendie des constructions, ou lorsque la sécurité de certains équipements techniques le justifient (par ex : postes de détente gaz, postes de distribution publique d'électricité), toute porte doit pouvoir s'ouvrir sans faire saillie sur la voie publique.

**3.1.10** Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

### **3.2. Voirie**

**3.2.1** Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou en cas de voie à sens unique ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès.

Les nouvelles voies piétonnes publiques ou privées communes doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 1,50 mètre.

**3.2.2** Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

**3.2.3** Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par les services gestionnaires du réseau. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement d'assainissement départemental (cf. annexe du PLU) et des règlements locaux applicables.

Le pétitionnaire devra, sur la partie privative, créer deux réseaux : l'un pour l'évacuation des eaux usées (évier, lavabos, WC, etc...), un deuxième pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

Toute unité foncière devra être raccordée individuellement sur le réseau d'assainissement public. En cas de division parcellaire, chaque nouvelle entité devra créer son propre réseau et raccordement au réseau public.

#### **4.2.1. Eaux usées**

Les constructions et installations nouvelles engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Pour toute opération de

construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 4 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

#### **4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 10l/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m<sup>2</sup>/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi perméables pour les aires de stationnement est à privilégier.

L'équipement des bâtiments visera des matériels hydro-économiques, la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et des rues. Par ailleurs, tout projet d'aménagement d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable (AEP)...

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. Il est rappelé que les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

En cas d'insuffisance de réseau et suivant l'importance de la construction, conformément aux normes et réglementation en vigueur, le constructeur devra s'adjoindre à ses frais à son réseau d'eaux pluviales des dispositifs devra permettant le libre écoulement dans le sol des eaux pluviales ou leurs stockages momentanés. L'ensemble des dispositifs devra être agréé par les services techniques de la ville.

Le pétitionnaire devra construire un regard de visite en limite de propriété dans la partie privative dont les dimensions minima seront de 80cm X 80cm. Les raccordements riverains

sur ce regard seront à une profondeur maximum de moins de 80 cm par rapport au niveau du trottoir. Cette profondeur est portée à 1,20 mètre maximum s'il existe un dispositif de stockage des eaux pluviales.

Les parkings de surface ou enterrés de plus de 5 places, ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage ou de lavage couvrant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, devront notamment être équipés de dispositifs de récupération des eaux de surface avec traitement par séparateurs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau public. Les avoires seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

#### **4.3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

#### **4.4. Collecte des déchets**

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

#### **4.5. Défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie. Les éventuels travaux de renforcement des réseaux d'eau potable rendus nécessaires par le projet, pour assurer la défense incendie, seront à la charge du pétitionnaire.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins

de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

## **6.2. Dispositions générales**

Le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

## **6.3. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nu des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait d'au moins 1 mètre de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

### **7.2. Dispositions générales**

Toute construction peut être implantée en retrait ou en limites séparatives latérales.

### **7.3. Dispositions relatives au calcul des retraits**

**7.3.1. En cas de façade comportant des baies principales,** la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres :  $L = H \geq 4$  m.

**7.3.2. En cas de murs aveugles ou de façade comportant une baie secondaire,** la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m :  $L = H \geq 2,5$  m.

### **7.4. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

**ARTICLE N 8 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1. Dispositions générales**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m (ramené à 4 dans le cas particulier d'un patio), si au moins une des façades comporte une baie principale :  $L = H \geq 8$  m,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires :  $L = H/2 \geq 4$  m,
- 4 m, dans le cas d'une construction à usage d'annexe d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

**8.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 9 :  
EMPRISE AU SOL**

Non réglementé (voir article N13).

**ARTICLE N 10 :  
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Champ d'application**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 30 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8).

**10.2. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère,
- 9 mètres maximum au faîtage.

**10.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles dans l'ensemble de la zone, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées à l'article N2.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas

soumis aux règles de hauteur. Ils doivent toutefois respecter les servitudes de dégagement aéronautique.

#### **10.6. Dispositions applicables aux constructions existantes**

Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent.

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR-PROTECTION DES SITES**

#### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

#### **11.2. Aspect et volume des constructions**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire est proscrite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

#### **11.3. Composition de façades et percements**

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destinés à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes

traditionnels (corniches, retraits,...).

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

#### **11.4. Les toitures**

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc. devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

#### **11.5. Les clôtures :**

##### **11.5.1. Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile:**

L'espace compris entre la limite de voirie et l'alignement de la construction pourra :

- soit être laissé libre de toute clôture et traité dans ce cas en continuité avec le domaine public (traitement minéral ou végétal),
- soit être marqué par un mur-bahut, éventuellement surmonté d'une clôture à claire-voie, ou en barreaudage doublé ou non de haies vives ne pouvant excéder au total ou 2,50 mètres. En cas de pente, une tolérance de 20 % est admise.

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

##### **11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :**

Les clôtures de toute nature ne pourront excéder 2,50 mètres maximum de hauteur. Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles devront être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale.

##### **11.5.3. Clôtures pour les pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **11.6. Dispositions diverses :**

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un palier d'accès à la voie de 5 m minimum devra être prévu. En cas de constructions enterrées ou semi enterrées une pente de 18% maximum sera exigée, puis une pente de 4% sur 5 m en direction du domaine public.

Chaque place de stationnement devra être aisément accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 5 m.

L'espace de dégagement entre les places de stationnement opposées devra être de 5,50m minimum.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

### **12.2. Normes de stationnement**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement voitures, deux roues (vélos et motos) est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement voiture seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

### **12.4. Dispositions particulières**

Pour les réhabilitations de construction :

En cas de réhabilitation d'une construction existante, c'est-à-dire des travaux sur le volume bâti existant, sans modification de la surface de plancher et du volume bâti, aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité en vigueur. Ces places devront, dans la mesure du possible, être disponibles en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

### **13.1. Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

### **13.2. Obligation de planter et végétaliser**

85 % minimum de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Ce seuil ne s'applique pas dans le cas de certains sites particuliers accueillant des équipements publics (cimetière, stades, plateau de sports...) ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les accès et le dallage paysager - type evergreen - ne sont pas comptabilisés dans la superficie d'espaces de pleine terre exigée.

### **13.3. Les espaces verts protégés identifiés au document graphique**

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Sont autorisés les constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

## **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.