

Commune du Blanc-Mesnil



Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°4 : Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil du
Territoire Paris Terres d'Envol du 21 mars 2016
approuvant le PLU

Intègre les évolutions liées aux mises à jour n°1 à 4 et
à la modification n°1

**Modification n°2 –
approuvée en Conseil de Territoire du 26 juin 2024**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 4 : APPLICATION DES RÈGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS	4
ARTICLE 5 : PRINCIPE D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET PLUS PARTICULIÈREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFÉRENTES ZONES	5
ARTICLE 6 - ILLUSTRATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT	5
ARTICLE 7 – RESPECT DES AUTRES DOCUMENTS DU PLU	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG	26
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI	43
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	58
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	58
LEXIQUE INFORMATIF PRÉCISANT LES PRINCIPAUX TERMES RENCONTRÉS DANS LE RÈGLEMENT	70
SCHEMAS EXPLICATIFS DES RÈGLES	81
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS DANS LE PLU	82

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi S.R.U. portant modification au code de l'urbanisme art.R.123-4 et suivants, est divisé en deux types de zones :

- Les zones urbaines, dites zone U,
- La zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dite zone N.

Les zones urbaines U dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Quatre zones sont délimitées conformément à la légende et repérées par l'indice U au plan en fonction de la nature de la zone :

- **La zone UA** : zone mixte
- **La zone UB** : zone de collectifs et de grands projets,
- **La zone UG** : zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire,
- **La zone UI** : zone à vocation économique

La zone naturelle dite zone N, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement. Elle peut accueillir des aménagements de loisirs ainsi que l'implantation d'équipements publics.

ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme R. 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R. 111-4 (desserte, accès et stationnement), R. 111-14-2 (respect des préoccupations d'environnement), R. 111-15 (respect de l'action d'aménagement du territoire), R. 111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).
2. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme).
3. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L. 122-1 du Code de l'Environnement et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme précisés par les articles R 123-2 et 3 du Code de l'Urbanisme.
4. Les dispositions de l'article L. 541-24 du code de l'environnement et l'arrêté préfectoral n° 0533566 en date du 26 juillet 2005 concernant l'élimination des déchets ménagers et assimilés.
5. Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

6. Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-11, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.
7. L'article L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
8. L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'utilité publique d'une opération.
9. L'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme relatif à la desserte par les réseaux.
10. Les articles L. 441-1 à L. 441-3 et R 441-1 du Code de l'Urbanisme relatif à l'édification de clôtures.
11. Les articles R. 443-1 à R. 443-16 relatifs aux terrains de camping et au stationnement de caravanes.
12. Les articles R. 444-1 à R. 444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
13. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document "Servitudes d'Utilité Publique" et le plan qui lui est associé.
14. Les règles spécifiques aux lotissements.
15. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Île-de-France, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
16. Les règles spécifiques aux accessibilités PMR (personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments existants de toute nature : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard et sans aggraver la situation existante.

Lotissements et opérations groupées : des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS

Au terme de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains. Les règles d'urbanisme seront appréciés lot par lot.

En application de l'article L 442-11 du Code de l'urbanisme, le règlement et le cahier des charges des lotissements existants sur le territoire communal sont supprimés pour être soumis aux règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 5 : PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisation du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 6 - ILLUSTRATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. Le texte prévaut sur l'illustration.

ARTICLE 7 – RESPECT DES AUTRES DOCUMENTS DU PLU

Les constructions, réhabilitations, extensions devront se conformer également aux documents suivants tels annexés au PLU :

- Cahier des recommandations architecturales,
- Charte des enseignes et des devantures,
- Charte des promoteurs.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage, et leur(s) extension(s),
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives),
- sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute construction sans commerce en rez-de-chaussée,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, 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.
- 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,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- Les parcs d'attractions.
- Les hébergements touristiques (sauf hôtellerie).
- Les salles polyvalentes et aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UA 2 :

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 copropriétés devront tendre vers 50 unités de logements et devront être autonomes et fonctionnelles dans la mesure du possible, aussi bien au niveau du parking que des parties communes, des accès, etc.
 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, si elles sont indispensables à la vie du quartier, à condition que les précautions soient prises pour éviter tout risque et nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage.
 - L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances,
 - La transformation des établissements et entrepôts dont l'interdiction figure à l'article UA 1 ci-avant, sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage,
 - Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante.
 - Les chaufferies, climatisations, etc., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public,
 - Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de

profondeur et de moins de 100 m² 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,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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

3.1.1 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 mètres de large pour les constructions de moins de 10 logements et 4 mètres de large pour les constructions de 10 logements et plus.

3.1.3 Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d'une largeur de 3,5 mètres si unidirectionnelle et de 5,5 mètres si bidirectionnelle.

3.1.4 Les emmarchements sont interdits sur le domaine public.

3.1.5 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.

3.1.6 Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département (cf. annexe du PLU).

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 UA 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 plus de 30 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 à 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/m²/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² 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 m² 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 m², 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.

Une aire de présentation accessible depuis la voirie publique et créée à l'intérieur de l'unité foncière, devra être réalisée.

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 UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

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

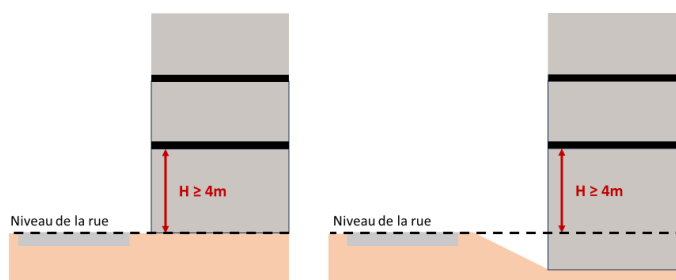
- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

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 mètres au moins au-dessus du sol.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques).



6.2.2. En cas d'implantation à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres :

- les façades ou parties de façades des constructions comportant un rez-de-chaussée actif auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 4 mètres sous plafond,
- les façades ou parties de façades des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond

et devront avoir un sous-bassement disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.
- la hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum.

6.2.3. En cas d'implantation en recul strictement supérieur à 2 mètres :

- la hauteur minimale sous plafond de tous les niveaux est de 2,70 mètres, rez-de-chaussée compris,
- la hauteur maximale du gabarit de construction ne peut pas bénéficier de la majoration de 1 mètre, même avec un sous-bassement.

6.2.4. Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager dans les conditions prévues à l'article UA 13, accès et entrées de parking exclus.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'à la sous-destination artisanat et commerce de détail.

Dans le cas où les constructions sont implantées en recul strictement supérieur à 2 mètres, la hauteur du sous-bassement n'est plus réglementée.

6.3. Dispositions spécifiques

6.3.1. Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement.

6.3.2. Une implantation spécifique pourra être autorisée pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.

6.3.3. Un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8 mètres.

6.4. Saillies sur voies ou emprises publiques

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb de l'espace public sont autorisées. Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8 m. Ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol et sur une profondeur inférieure ou égale à 1,50 m.

Le long des voiries départementales, les saillies doivent être réalisées conformément au règlement de voirie du département (cf. annexe du PLU).

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 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 mètres 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

7.2.1. Dans le secteur UAa, toute construction doit s'implanter sur les limites séparatives latérales en ordre continu et en retrait de la ou les limites de fond.

7.2.2. Dans le secteur UAb, toute construction peut s'implanter en limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

7.2.3. Dans le secteur UAa, toute construction doit s'implanter :

- a. en retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 15 mètres.
- b. en retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres.
- c. En retrait de la ou les limites de fond dans tous les cas.

7.3. Dispositions relatives au calcul des retraits

7.3.1. Dans les secteurs UAa et UAb, en cas de retrait et dans tous les cas (façade aveugle, comportant des baies principales ou secondaires), 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 au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L = H/3 \geq 2,5$ mètres).

7.3.2. Dans le secteur UAa, 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 la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure :

- a. à 6 mètres en cas de façade comportant des baies principales ($L = H/2 \geq 6$ mètres),
- b. à 2,5 mètres en cas de façade aveugle ou comportant des baies secondaires ($L = H/2 \geq 2,5$ mètres).

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 des limites séparatives.

7.5. 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 7.3 pourront être réduites. Cependant, l'extension horizontale ou verticale (mais pas les deux) ne doit pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée et est limitée à 30 m² de surface de plancher.

Cf schéma explicatif n°1 page 81

ARTICLE UA 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 :

- Si au moins une des façades comporte une baie principale : $L = H/2$ avec un minimum de 8 mètres en limitant les vues directes entre les logements.
- Dans le cas où les façades ne comportent pas de baies principales : $L = H / 2$ avec un minimum de 4 mètres.
- Etant définie que L s'entend comme étant la distance entre les façades des constructions et H comme étant la hauteur de la verticale de façade définie au 10.2.2.)
- 4 mètres dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) 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.

8.3. Dispositions applicables au sous-secteur UA1

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 :
EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

9.1.1 Dans le secteur UAa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

9.1.2. Dans le secteur UAb, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.1.3. Dans le secteur UAc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder :

- 60 % de la superficie de l'unité foncière,
- avec des activités à rez-de-chaussée : 80 % 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 dans l'ensemble de la zone, 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 UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Champ d'application

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou du point médian jusqu'à la hauteur façade telle que définie à l'article 10.2.2, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclus.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 15 mètres 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

10.2.1. Dans l'ensemble de la zone UA, pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un étage est de 2,70 mètres du sol au plafond fini.

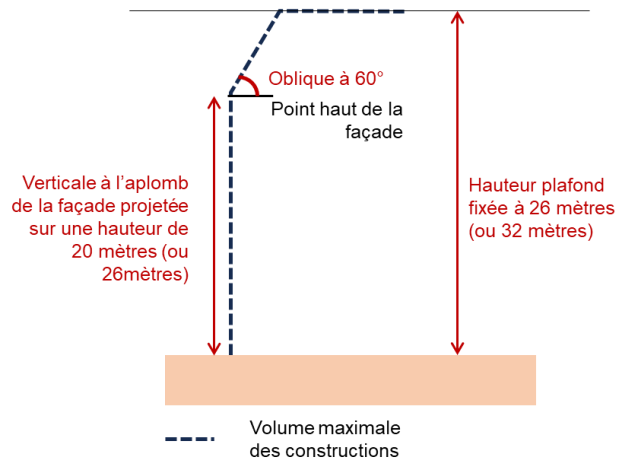
10.2.2. Dans l'ensemble de la zone UA, toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :

- Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres, passant à 26 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3,
- Oblique à 60 ° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3,
- Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3.

Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projeté, oblique à 60 ° et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum dans les cas définis à l'article UA 6.2.2, à savoir en cas de construction à rez-de-chaussée actif ou pour les constructions ayant des logements en rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres et disposant d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.

Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives.

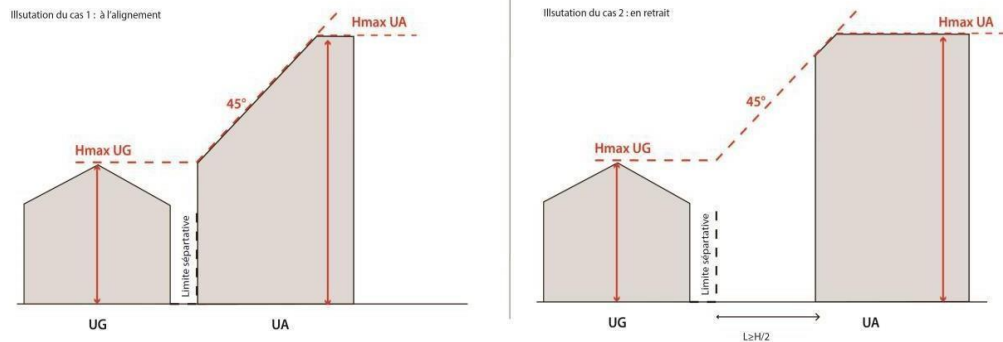
10.2.3. Dans l'ensemble de la zone UA, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.



10.3. Dispositions particulières en limite de la zone UG

Lorsque la parcelle considérée se situe en limite de la zone UG, les constructions en limite – ou en recul par rapport aux limites séparatives devront respecter un épannelage calculé comme suit : gabarit-enveloppe formé par une verticale à l'aplomb de la limite sur une hauteur correspondant à la hauteur maximale autorisée dans la zone voisine UG, et se prolongeant par une oblique à 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en zone UA.

Règle d'épannelage s'appliquant à la zone UA en limite avec la zone UG quel que soit l'implantation :



10.4. 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.

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.

10.5. 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 UA 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

L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à proscrire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.

Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages métalliques ou bois.

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.

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 et toitures 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 comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est interdit ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.

11.3. Composition de façades et percements

La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et

leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux) et doivent être opaques afin d'éviter la pose de dispositif occultant de type canisse pouvant nuire à l'harmonie des façades.

Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...).

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 balcons filants sur rue ne sont pas recommandés.

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.

L'isolation thermique par l'extérieur est recommandée sous conditions de ne pas dénaturer les éléments remarquables du bâtiment existant (pierres meulières, parements, corniches...). Les élévations peuvent être couvertes d'isolation extérieure, sans destruction des parements initiaux et en harmonie avec l'architecture de la ville.

Des effets lumineux peuvent être admis afin de mettre en valeur la façade si :

- Le luminaire est économe en énergie, facile d'entretien et non polluant.
- Les temporalités d'éclairage sont raisonnées afin de respecter la trame noire.

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.

Les devantures commerciales

La devanture d'un commerce doit :

- s’inscrire dans le cahier des recommandations architecturales de la ville et respecter le bâti existant,
- s’intégrer dans une séquence urbaine qui peut présenter une grande variété de bâti,
- éviter tout développement excessif de la devanture,
- conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l’immeuble,
- laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l’impression de stabilité,
- laisser les entrées d’immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages,
- respecter les matériaux et les couleurs de l’architecture de l’immeuble, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l’immeuble et les commerces mitoyens

L’éclairage :

- Les dispositifs d’éclairage doivent présenter une faible épaisseur et leurs finitions doivent être soignées,
- On évitera les tubes néons ainsi que les lumières de couleurs agressives au profit de spots basse-tension peu saillants ou enseignes avec lettres retro-éclairées qui apportent légèreté et élégance.

Les matériaux et les couleurs :

- Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.
- La teinte doit préserver l’unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à proscrire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière

Exemples de couleur :



Le système de protection et fermeture

- Lorsqu’une grille de protection est nécessaire, l’utilisation d’une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l’intérieur de la devanture doit être privilégiée.
- De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l’intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l’œil et provoquer un achat ultérieur.

Les coffrets

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms...) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.
- Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles...) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie.

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...

Les travaux de réhabilitations et les nouvelles constructions doivent s'intégrer en harmonie au sein du tissu urbain environnant. Il convient de privilégier les toitures à deux pentes, à croupe ou à la Mansart. L'isolation des combles perdus est recommandée. Les matériaux de couverture à privilégier sont les tuiles plates ou mécaniques, le zinc prépatiné et l'ardoise. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire tels que la tôle ondulée, le shingle, les fausses tuiles, les bacs aciers ou le fibrociment sont interdits. Les modifications apportées à l'immeuble classé ou inscrits comme éléments de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions supplémentaires s'appliquent pour les nouvelles constructions :

- Les saillies des ouvrages autorisés sont les souches de cheminées et les gaines d'aération.
- Les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les profils de finitions des couvertures doivent être de même matériaux et coloris (fronton, faîtière, épi, poinçon, rive, lanterne, chatière, etc.)

Les pans de bois sont autorisés afin de soutenir la toiture et/ou les balcons.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.

11.5. Les clôtures :

11.5.1. Dispositions générales

Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro faune urbaine. Les clôtures privatives doivent être opaques afin d'éviter la pose de dispositif occultant de type canisse pouvant nuire à l'harmonie des façades.

11.5.2. Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. En cas de pente, une tolérance de 20 % est admise. À l'exception des piliers, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Les murets seront en pierre, en murs maçonnés et les grilles en fer forgé. Elles 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.

11.5.3. Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures pourront être :

- en pierre, en murs maçonnés, en grille de fer forgé ou en bois,
- constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.

11.5.4. 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.

11.5.5 Dans le secteur UAc1 et en limite de la zone UAc (cf délimitation définie par un trait bleu au plan de zonage), il est autorisé l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 5 mètres.

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.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) devront s'insérer dans le paysage existant.

**ARTICLE UA 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.

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

Catégorie		Ratio applicable
	Habitat	1 place de stationnement automobile par logement
	Commerces, services	1 place de stationnement automobile par 80 m ² S.D.P., avec au minimum 1 place par unité. Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m ² , il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Artisanat et industrie	1 place de stationnement automobile pour 80m ² de S.D.P. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m ² , 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 ² de S.D.P. Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m ² de S.D.P.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements 1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 50 chambres 1 aire de dépose pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres
	Restaurants	1 place de stationnement automobile pour 40 m ² 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 m² de surface de plancher des constructions réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et à la restauration au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

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 3m². Le stationnement des cycles devra correspondre aux nouvelles règles nationales applicables à savoir :

- 1 emplacement équivaut à 1,5 m². T1, T2 : 1 emplacement par logement
- T3 et plus : 2 emplacements par logement
- une superficie équivalente au minimum à 1.5m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux,
- une superficie équivalente au minimum à 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² 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 m² 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.

Disposition applicables au parc de stationnement de plus de 30 places

Au-delà de 30 places de stationnement exigées, au moins 90% de ces places devront être construites en totalité en sous-sol ou semi-enterrées (à hauteur des 2/3). Dans le secteur UAb, elles peuvent être construites à rez-de-chaussée dans le volume même de la construction.

ARTICLE UA 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 d'occupation.

13.2. Obligation de planter et végétaliser

13.2.1 Dans les secteurs UAa

La surface minimum de pleine terre par terrain d'opération correspond à 10 %. Pour ces différents cas, la surface minimale de pleine terre est abaissée à 5 % :

- Dans le cas de terrains occupés par des équipements publics,
- Dans le cas des terrains d'angles bordés par deux voiries ou plus,
- Dans le cas d'opérations comprenant des rez-de-chaussée actifs

Dans ces derniers cas, des mesures compensatoires seront à privilégier, notamment végétalisation et terrasses jardins d'une épaisseur de 0,6 mètre de terre minimum au R+1.

S'ils ne peuvent demeurer en pleine terre, les espaces libres paysagers en retrait de l'alignement disposeront d'une épaisseur de terre de 0,6 mètre minimum.

13.2.2 Dans les secteurs UAb :

Tout projet de construction, à l'exception des équipements collectifs et publics, doit réserver 20 % de la surface libre non-bâtie en espaces de pleine terre. La réalisation de cœurs d'ilots paysagers est à privilégier. La réalisation de terrasse jardins peut contribuer à atteindre ces 20 % sous condition d'une épaisseur de pleine terre de 0,6 mètre minimum.

13.2.3 Dans les secteurs UAc :

Une proportion au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.

13.2.4 Dispositions applicables aux constructions et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

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 devra être aménagée en espaces verts en pleine terre ou aires de jeux et de loisirs perméables.

13.2.5 Dispositions générales :

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 m² d'espace vert pour les parcelles de moins de 5000m²,
- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 300 m² d'espace vert pour les parcelles de 5000 m² 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 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 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. 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.

13.4. 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 m de hauteur à l'état adulte) formant écran à raison d'un arbre au moins par 100m².

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

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 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.

Dans la zone UAb, en dehors des axes repérés au plan de zonage, la hauteur autorisée à l'article 10 est majorée de 20 % pour les constructions passives.

La création d'espaces verts de qualité doit participer au maintien de la biodiversité. La présence de l'eau sous différentes formes (bassins, fontaines, jets d'eau, etc.) est à intégrer dans les projets urbains.

Il convient de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des constructions et d'adopter les certifications et labels environnementaux : performances énergétiques

(BBC, HQE, RE2020...).

La mise en œuvre de béton clair est préconisée afin de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.

Le respect d'une trame noire par la diminution des points d'éclairage lorsque cela est possible est préconisé.

Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie est recommandé (panneaux photovoltaïques). Le raccordement à un réseau de chaleur pour la mutualisation des dépenses de chauffage est préconisé.

Pour les nouvelles constructions :

Le développement de la nature en ville est encouragé en cœur d'îlots bâtis. La visibilité d'un maximum de logements sur des espaces verts est recommandée. L'éclairage naturel d'un maximum de pièces est préférable. Il convient de favoriser la multi-orientation : généralisation de la double orientation pour les T3 et plus : mono-orientation Nord proscrite pour les T1, espaces de vie au sud et à l'ouest afin de tirer profit de l'ensoleillement.

Une attention particulière est accordée à la qualité des espaces communs, notamment la circulation et les halls d'entrée. La ventilation naturelle des logements est à privilégier. Pour les aménagements intérieurs, les matériaux polluants et nocifs pour la santé sont proscrits et une attention particulière est portée sur la qualité de l'air dans les logements. Il convient de prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes bruyants afin de garantir un confort acoustique pour les habitants.

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

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

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

ARTICLE UG 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage, et leur(s) extension(s),
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200m² de surface de plancher,
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives),
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, 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,
- 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,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- Les parcs d'attractions.
- Les hébergements touristiques et hôtellerie.
- Les salles polyvalentes, lieux de cultes et aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UG 2 : 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 à condition que le linéaire des façades construites sur rue n'excède pas 15 mètres,
- Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante,
- Les annexes (abri de jardin, garage) sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante, et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,50 m au faîtage, sont autorisées, avec une surface maximale de 8 m².
- Les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public,
- La transformation des établissements et entrepôts dont l'interdiction figure à l'article UG 1 ci-avant, sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage,
- Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou profondeur et de moins de 100 m² 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 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

3.1.1 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 4 mètres de large.

3.1.3 Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d'une largeur maximale de 3 mètres, mais pourra être augmentée de 50 centimètres selon les contraintes techniques comme la présence de mobilier urbain.

3.1.4 Les emmarchements sont interdits sur le domaine public.

3.1.5 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.

3.1.6 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 UG 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.

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/m²/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² 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 m² 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 m², 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 UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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, cheminée, corniche, motifs de façade, et toute saillie de moins de 0,5 mètre de profondeur, placés à 3 mètres au moins au-dessus du sol.

6.2. Dispositions générales

Le nu des façades de toute construction doit être édifié en retrait minimum de 5,50 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur, aucune construction ou aménagement d'une construction existante en vue de la rendre habitable

n'est autorisée, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage.

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 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé, lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8 mètres.

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.

6.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisée l'extension horizontale ou verticale des constructions principales à usage d'habitation dont l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que soit respecté l'alignement de la construction existante et de respecter les autres articles du présent règlement.

Les annexes existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir l'alignement existant ou futur et ayant une emprise au sol supérieure à 8 m² ne pourront faire l'objet d'aucun travaux entraînant une augmentation de l'emprise au sol ou une augmentation des hauteurs existantes, au-delà d'une hauteur de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE UG 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, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 mètres 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.

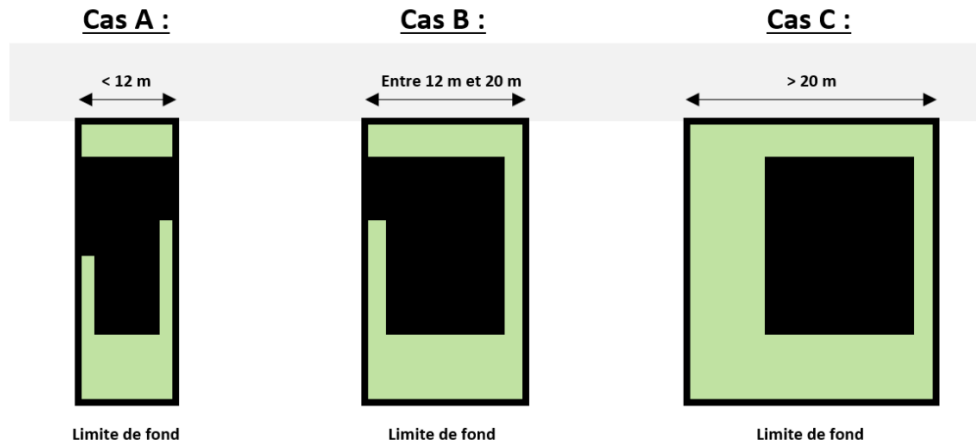
7.2. Dispositions générales

7.2.1. Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée :

- Cas A : En retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue inférieure strictement à 12 mètres.
- Cas B : En retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles

présentent une largeur de façade sur rue comprise entre 12 et 20 mètres.

- Cas C : En retrait si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure strictement à 20 mètres.



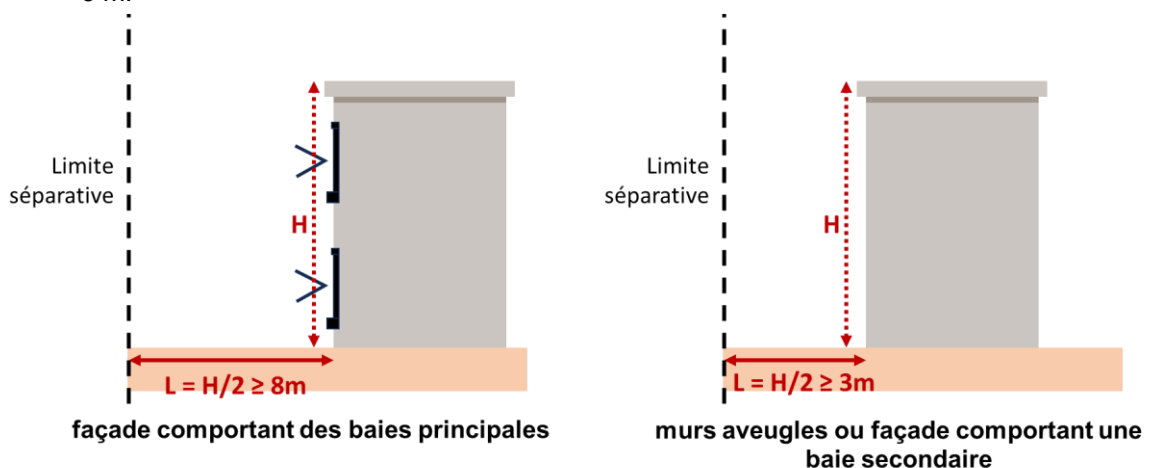
7.2.2. En cas de parcelles situées à l'angle de deux rues, la façade sur rue la plus courte sera retenue pour définir les règles d'implantation.

7.2.3. Toutes les constructions, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage, devront respecter un retrait supérieur ou égal à 6 mètres par rapport aux limites de fond.

7.3. Dispositions relatives au calcul des retraits

7.4.1. 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 8 mètres : $L = H/2 \geq 8 \text{ m}$.

7.4.2. 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 3 mètres: $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$.



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.

7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

L'extension horizontale ou la surélévation d'une construction existante principale ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée à condition :

- de se réaliser dans le prolongement de la construction existante,
- de ne pas créer de nouvelles baies principales à moins de 6 mètres en vis-à-vis de la limite latérale,
- de respecter les autres articles du présent règlement,
- de ne pas aboutir à la création de plus de 30 m² de surface de plancher.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur, aucune construction ou aménagement d'une construction existante en vue de la rendre habitable n'est autorisée, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage.

Cf schéma explicatif n°1 page 81

ARTICLE UG 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 :

- Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance minimale entre elles sera supérieure ou égale à la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de 6 mètres ($L=H \geq 6$ m).
- 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 : $L = H/2 \geq 4$ mètres,
- 4 mètres, dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) 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 UG 9 : EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 50

% 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 UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Champ d'application

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, 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

Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.

Au-delà de la bande de 20 mètres, seuls les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage sont autorisées, à condition de respecter les autres articles du présent règlement.

10.3. 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.

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.

10.4. Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé l'extension des constructions existantes à usage d'habitation qui ne

respecteraient pas les règles du présent article à condition :

- que les travaux n'augmentent pas les hauteurs existantes
- de respecter les autres articles du présent règlement
- que l'extension horizontale se fasse dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE UG 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, à savoir une zone d'habitat pavillonnaire.

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.

L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à proscrire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.

Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages métalliques ou bois.

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) (...); les façades et toitures 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 comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est

interdit ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.

11.3. Composition de façades et percements

La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux).

Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes, en cherchant à s'aligner avec les baies existantes ou entre elles le cas échéant. Les vérandas, balcons ou loggias seront orientées et implantées côté jardin, pour ne pas être visible depuis l'espace public (en cas de terrain en angle, elles ne seront qu'orientées vers le côté jardin) et doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les baies principales et secondaires seront complétées par des volets battants en bois. Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés.

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. Les dispositifs solaires devront être installés dans la mesure du possible de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, les panneaux ne devront pas occuper l'ensemble du pan de toiture.

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.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.

11.4. Les toitures

Les toitures des constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, en étant composées de 2 pans avec une pente comprise entre 30° et 45°. Les annexes ou extensions pourront disposer d'une toiture d'un seul pan (monopente) si le parti pris architectural le justifie. Le faitage sera parallèle à la voie principale, ou selon le linéaire de façade le plus important dans le cas de terrain en angle.

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, bac acier etc.) sont interdits. Les toitures plates ou toit-terrasses sont interdits.

Seules les lucarnes rampantes ("en chien couché"), à deux pans ("jacobines"), ou à croupe ("à capucine") seront autorisées. La lucarne de type trapèze est autorisée si le parti architectural le justifie. Tous les autres types de lucarnes seront 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.

11.5. Les clôtures

11.5.1. Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro faune urbaine. Les brises-vues sur les clôtures privatives et les balcons sont à proscrire.

11.5.2. Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. A l'exception des piliers, la hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Ponctuellement, le mur bahut peut dépasser la hauteur autorisée pour une meilleure intégration des boîtiers techniques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

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.

11.5.3. Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures pourront être :

- constituées par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales.

- constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.

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

11.5.4. 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.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) devront s'insérer dans le paysage existant.

ARTICLE UG 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 privative (à usage exclusif du logement concerné), directement accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 5m.

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

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

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

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Habitat	2 places de stationnement automobile par logement 1 place de stationnement automobile par logement social
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement automobile par 40 m ² S.D.P., avec au minimum 1 place par unité. Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 200 m ² , il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Artisanat et industrie	1 place de stationnement automobile pour 80m ² de S.D.P. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m ² , 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 ² de S.D.P. Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m ² de S.D.P.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements 1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 50 chambres 1 aire de dépose pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres
	Restaurants	1 place de stationnement automobile pour 40 m ² 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 m² 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 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie équivalente au minimum à 1.5 m² pour 10 0m² de surface de plancher de bureaux,
- une superficie équivalente au minimum à 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² 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 m² 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 UG 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.

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

Sur l'ensemble de l'unité foncière 40% minimum de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

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

Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison de :

- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 200 m² d'espace vert pour les parcelles de moins de 5000m²,
- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 300 m² d'espace vert pour les parcelles de 5000 m² 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 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 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. 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 UG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UG 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.

La création d'espaces verts de qualité doit participer au maintien de la biodiversité. La présence de l'eau sous différentes formes (bassins, fontaines, jets d'eau, etc.) est à intégrer dans les projets urbains.

Il convient de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des constructions et d'adopter les certifications et labels environnementaux : performances énergétiques (BBC, HQE, RE2020...).

La mise en œuvre de béton clair est préconisée afin de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.

Le respect d'une trame noire par la diminution des points d'éclairage lorsque cela est

possible est préconisé.

Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie est recommandé (panneaux photovoltaïques). Le raccordement à un réseau de chaleur pour la mutualisation des dépenses de chauffage est préconisé.

Pour les nouvelles constructions :

Le développement de la nature en ville est encouragé en cœur d'îlots bâtis. La visibilité d'un maximum de logements sur des espaces verts est recommandée. L'éclairage naturel d'un maximum de pièces est préférable. Il convient de favoriser la multi-orientation : généralisation de la double orientation pour les T3 et plus : mono-orientation Nord proscrite pour les T1, espaces de vie au sud et à l'ouest afin de tirer profit de l'ensoleillement.

Une attention particulière est accordée à la qualité des espaces communs, notamment la circulation et les halls d'entrée. La ventilation naturelle des logements est à privilégier. Pour les aménagements intérieurs, les matériaux polluants et nocifs pour la santé sont proscrits et une attention particulière est portée sur la qualité de l'air dans les logements. Il convient de prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes bruyants afin de garantir un confort acoustique pour les habitants.

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

Non réglementé.

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 m² 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 m² 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/m²/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² 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 m² 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 m², 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 m² 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

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Habitat	1 place de stationnement automobile par logement
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement par 80 m ² S.D.P., avec au minimum 1 place par unité. Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000m ² , 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 ² de S.D.P, avec au minimum 1 place par unité. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m ² , 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 ² 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 ² , 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 ² de S.D.P. Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m ² de S.D.P.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements 1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 50 chambres 1 aire de dépose pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres
	Restaurants	1 place de stationnement automobile pour 40 m ² 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 m² 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 3m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie équivalente au minimum à 1.5m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux,
- une superficie équivalente au minimum à 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² 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 m² 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 m² d'espace vert pour les parcelles de moins de 5000m²,
- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 300 m² d'espace vert pour les parcelles de 5000 m² 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 m².

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 m² 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 m² 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/m²/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² 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 m² 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 m², 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 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.

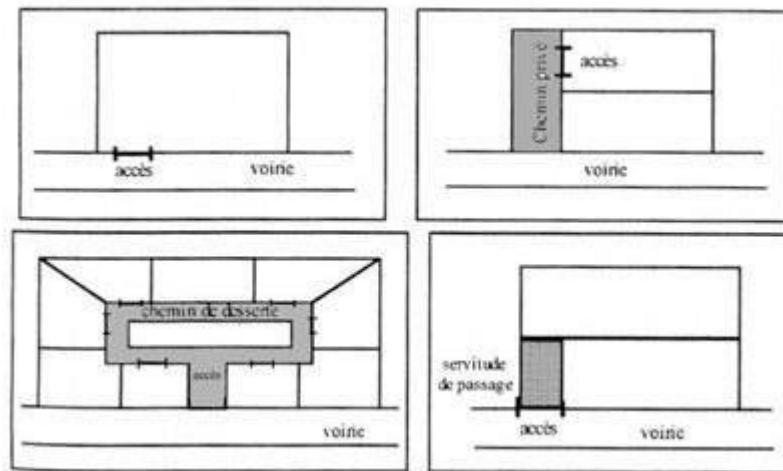
ANNEXES

LEXIQUE INFORMATIF PRECISANT LES PRINCIPAUX TERMES RENCONTRES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2

mètres. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.

ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale. Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment (source : Dicobat).

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

BAIE PRINCIPALE

Est considérée comme baie principale toute baie autre qu'une baie secondaire.

BAIE SECONDAIRE

Sont considérés comme baies secondaires :

- Les ouvertures dont la hauteur d'allège est égale à 1,80 mètre au moins, au-dessus du plancher fini ;
- Les portes d'accès donnant sur un dégagement situé en rez-de-chaussée, ou un garage, pleines et opaques ;
- Les baies comportant des châssis fixes et des verres opaques ne permettant pas une vue directe.

BUREAUX

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme. Il en résulte que l'article 14 du règlement est non réglementé.

COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de télé-assistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services. Dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc. ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)
- les aires de jeux et de loisirs.
- Etc.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique.

EMPRISE FERROVIAIRE

Sont considérées comme emprises ferroviaires les terrains concernés par la servitude

d'utilité publique T1 (zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

EXISTANT (terrain, construction, installation)

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation ou un rehaussement de la construction.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

FACADE

Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent généralement les portes et les fenêtres. La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10m à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Façade d'une construction (voir également Façade d'un terrain)

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain (voir également Façade d'une construction)

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

GABARIT ENVELOPPE (OU VOLUME MAXIMAL)

Les gabarits sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

HAUTEUR PLAFOND

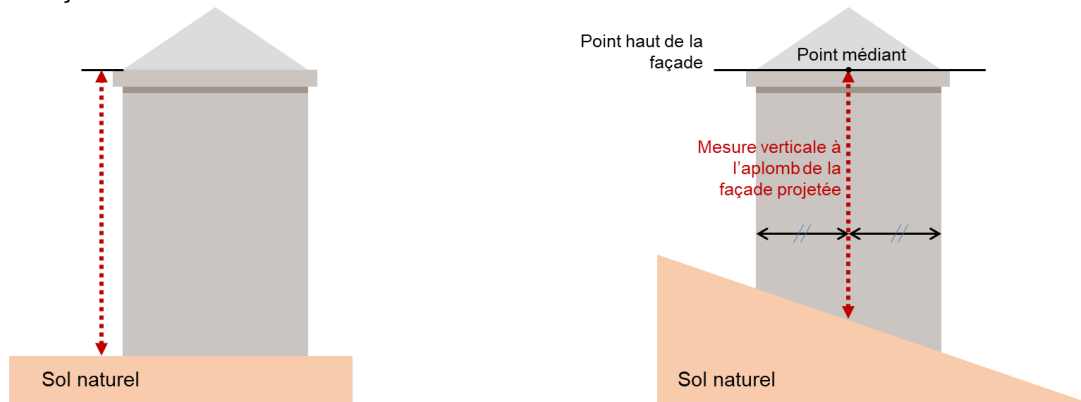
La hauteur est définie comme la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux, exception faite des

acrotères ainsi que des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.).

VERTICALE A L'APLOMB DE LA FACADE PROJETEE

Il s'agit de la mesure verticale pris au nu de la façade entre le sol naturel et le point le plus haut de la façade.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian de la façade comme illustré ci-dessous :



HEBERGEMENT HOTELIER

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères, *DAUH* n° 2,715 ; *BJDU* 1997, n° 2, p. 144), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, *SCI Le Littoral*, *Rec.* p. 1043.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

« ILOT DE PROPRIETE » - « TERRAIN » - « UNITE FONCIERE »

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée,

parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

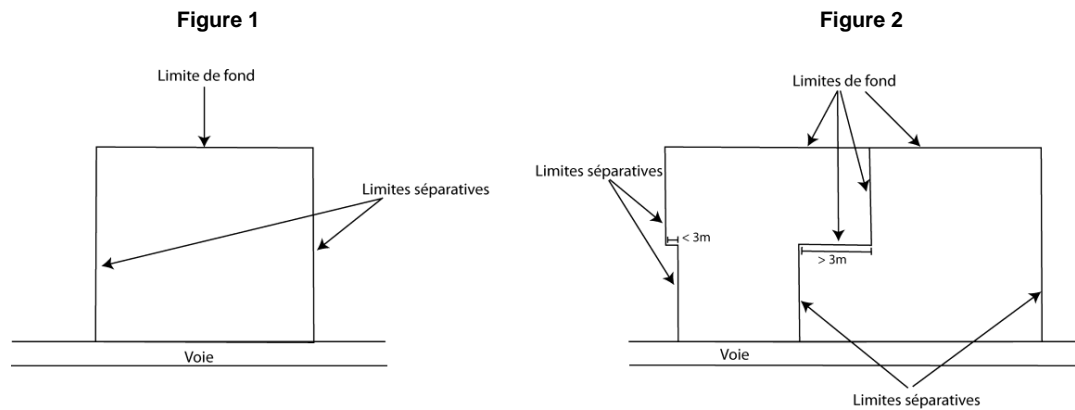
LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il existe deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond.

Limites séparatives latérales :

Les limites séparatives latérales aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieur à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparatives (figure n°2).



Dans le cas d'une parcelle d'angle, toutes les limites séparatives sont considérées comme latérales.

Limites de fond :

La ou les limites de fond sont les limites opposées à la voie et les limites qui ne joignent pas l'alignement.

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle

s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun. La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

MUR AVEUGLE

Mur sans ouverture. Exception faite pour les façades des équipements publics et/ou d'intérêt collectif comportant des issues de secours. Celles-ci peuvent être considérées comme des murs aveugles.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Son exigence est précisément réglementée par le Code de l'Urbanisme. Elle est requise pour toute construction neuve ou agrandissement de plus de 20 m² (40 m² en zone urbaine) de surface de plancher ou pour des travaux entraînant un changement d'affectation des locaux (voir articles L 421-1 et suivants et articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

PLEINE TERRE

Épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

RECU

On appelle recul (ou marge de recul) la distance imposée à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Pour les façades avec décrochement, les reculs seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

REHAUSSEMENT

Le rehaussement est une extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci sans création d'un niveau. Dans le cas où les travaux mènent à la création d'un ou plusieurs nouveaux niveaux, il s'agit d'une surélévation.

RESIDENCE DE TOURISME

Elles sont régies par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et

l'arrêté du 30/01/1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective. Elles constituent des bâtiments à usage d'habitation. (réponse ministérielle n°54929, publiée au Journal Officiel du 19/02/2001, p. 145).

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative (hors emprises publiques existantes ou futures), sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

*Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

SURELEVATION

La surélévation est une extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci avec création d'un niveau. Dans le cas où les travaux ne mènent pas à la création d'un ou plusieurs nouveaux niveaux, il s'agit d'un rehaussement.

SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (SDPC)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TOITURE

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA; N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

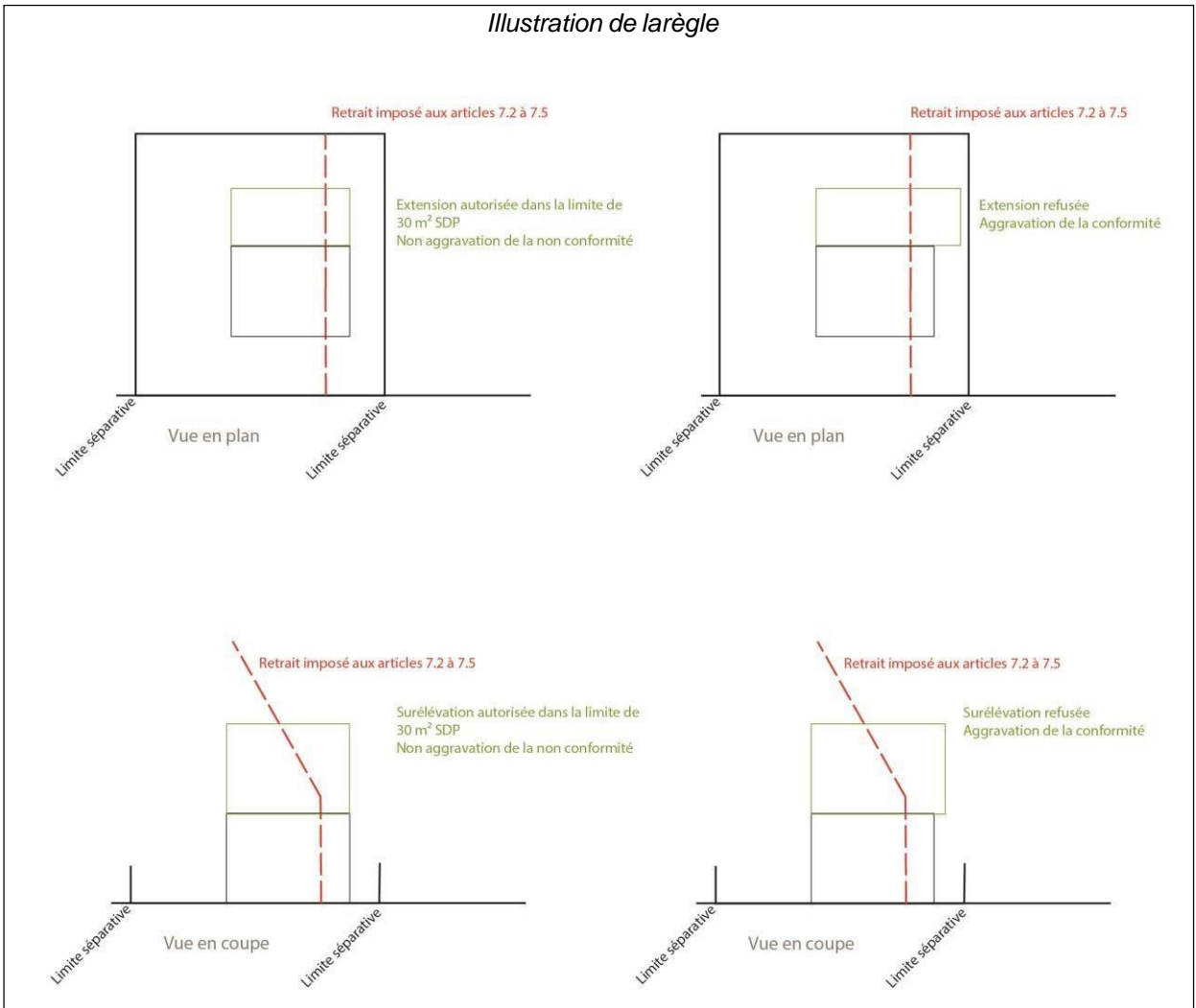
La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquiescer, d'équiper, et

parfois même de commercialiser les terrains.

SCHEMAS EXPLICATIFS DES REGLES

Schéma n°1 : illustration de la règle concernant les extensions verticales ou horizontales dans la construction existante ne respecte pas les dispositions générales de l'article 7



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS DANS LE PLU**EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT DE LA COMMUNE (C)**

N°	OBJET	EMPRISE TOTALE	BENEFICIAIRE
1	Elargissement unilatéral côté n° impairs à 16m : - De l' avenue Henri Barbusse (face aux n°68 et n°83 de cette voie) à la place de la Libération, - De l' avenue Henri Barbusse entre la rue Victor Hugo et l'angle avenue Charles Floquet / Avenue Henri Barbusse	4 240 m ²	Commune
4	Elargissement de l' avenue de la République : - 14m de la rue Richard Wagner à la rue de la Villageoise - 16m du carrefour République/Pasteur à la rue Villageoise	916 m ²	Commune
5	Elargissement unilatéral : À 16m de l' avenue Henri Barbusse côté n° pairs, entre l'avenue de la République et la rue Marcel Deboffe À 14m de l' avenue Henri Barbusse , côté n° pairs, entre la rue Marcel Deboffe et la limite de commune avec Drancy	635 m ²	Commune
7	Elargissement de l' avenue Charles Floquet à 18m entre la rue de l'Abbé Niort et la rue du capitaine Dreyfus et à 20m entre la rue du capitaine Dreyfus et la rue Iqbal Masih – puis élargissement de l' avenue Charles Floquet entre 14m et 20m de la rue Iqbal Masih à l' avenue Henri Barbusse	5 345 m ²	Commune
8	Elargissement de l' avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour	2 950 m ²	Commune
9	Elargissement bilatéral de la rue de la Victoire (élargissement variant de 16m à 19m)	4 340 m ²	Commune
10	Elargissement bilatéral de la rue du Parc à 16m	1 060 m ²	Commune
11	Extension du groupe scolaire Chevalier de Saint-George	920 m ²	Commune
13	Aménagement d'un espace vert en extension du parc urbain	5 003 m ²	Commune
14	Création d'un programme de logements sociaux en accession sociale ou en location dont 10% minimum de logements locatifs sociaux - Avenue du 8 Mai	1 067 m ²	Commune

**EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT
DU DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS (D)**

N°	OBJET	Superficie des emplacements réservés en m²
D2	Elargissement de la rue de l'Abbé Niort (RD41) à 20m	76