VILLE DE NEUILLY-SUR- MARNE

Plan Local d'Urbanisme

4.1. Règlement

PROJET ARRETE PAR DELIBERATION DU 30 MAI 2013.

PREAMBULE 3

DISPOSITIONS GENERALES 7

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 23

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 57

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 83

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 105

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 125

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR 147

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USU 173

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV 195

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 203

ZONE AU 203

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 207

ZONE N 207

ANNEXES 215

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS 215

ANNEXE 2 : LISTE DES PERIMETRES DE LOCALISATION DES VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS A CREER OU A MODIFIER 219

ANNEXE 3 : LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES 221

ANNEXE 4 : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES 227

PREAMBULE

I - Fondement juridique du règlement :

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-26 du règlement national d'urbanisme (RNU) restent applicables sur le territoire couvert par le PLU.

II - Champ d'application territorial :

Le règlement s'applique sur le territoire de la commune de Neuilly-sur-Marne.

III - Effets du règlement :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-8 du code de l'urbanisme).

IV - Structure du règlement :

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 à R.123-12 règlement est composé des documents suivants :

Documents écrits :

Le règlement comprend :

- Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU, qui comprennent également la définition des termes utilisés dans le règlement, lorsqu'elle est nécessaire pour interpréter les règles énoncées.

- Les dispositions applicables dans les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles et forestières, successivement UA, UC, UD, UE, UI, UR, USU, UV, AU et N.

- Des annexes :

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, délimités au titre de l'article L.123-1-5 § 8° du code de l'urbanisme,

Sommaire

Annexe 2 : Liste des périmètres de localisation voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, délimités en application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme.

Annexe 3 : Liste des immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme,

Annexe 4 : Liste des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme,

Annexe 5 : Liste des périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global, délimités en application de l'article L.123-2 c) du code de l'urbanisme.

Documents graphiques :

1 - Plan de zonage général, à l'échelle 1/2000e.

3 - Plan des dispositions applicables à la zone UC, à l'échelle 1/3500e.

4 - Plan des dispositions graphiques applicables dans les zones UD et UE, à l'échelle 1/1500e

2 - Plan des hauteurs applicable dans le secteur UAc de la zone UA, à l'échelle 1/500e

5 - Plan du patrimoine, à l'échelle 1/3500e.

IV - Textes législatifs et réglementaires à respecter :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Dans tous les cas, doivent être respectés les textes suivants :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, instituées en application de diverses législations et répertoriées dans les annexes du PLU.

- Le règlement sanitaire départemental de Seine-Saint-Denis, établi en application des articles L.1311-1 et L.1311-2 du Code de la Santé publique.

V - Dispositions relatives aux travaux :

1 - Constructions nouvelles et clôtures :

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8), ou doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007.

2 - Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions :

Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination des constructions sont par principe dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421.13).

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17).

3 - Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol :

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont par principe dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme).

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, les installations, ouvrages, travaux et activités entraînant des prélèvements ou des rejets d'eaux (cf. nomenclature figurant à l'article R 241-1 du code de l'environnement) ou susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire sa ressource, d'accroître le risque d'inondation, de porter atteinte à la qualité et la diversité du milieu aquatique sont soumis à déclaration ou à autorisation.

En application des articles L.511.1 et suivants du code de l'environnement, les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

4 - Démolitions :

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007. Cependant, les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

5 - Coupes ou abattages d'arbres :

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Le classement des espaces boisés classés entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

6 - Défrichements :

Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

En vertu de l'article L 311-2 du code forestier et de l'arrêté n° 03-3309 du préfet de la Seine-Saint-Denis, en date du 22 juillet 2003, ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

1º) Sur l'ensemble du territoire, les bois de superficie inférieure à 0,50 hectare, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la superficie de base atteint ou dépasse 0,50 hectare.

2º) Les parcs ou jardins clos et attenant à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.

Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à 0,50 ha sur l'ensemble du territoire de la commune.

Ces exemptions ne sont pas applicables aux bois des collectivités, des établissements publics et autres personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L. 141-1 du code forestier.

VI - Dispositions du code de l'urbanisme applicables indépendamment du règlement du PLU :

Demeurent applicables indépendamment du présent règlement les dispositions du code de l'urbanisme :

- Qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (Règlement National d'Urbanisme) :

- Lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R.111-2.)

- Lorsque le projet est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4.)

- Lorsque le projet est de nature, par son importance, sa situation ou sa destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R.111-15.)

- 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21)

- Qui permettent d'opposer un sursis à statuer :

- Sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération faisant l'objet d'une l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dès la date de l'ouverture de l'enquête (article L.111-9.)

- Sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou l'opération d'aménagement a été prise en considération par le conseil municipal ou le préfet du département (article L.111-10.)

- Qui permettent de refuser le projet sur un terrain insuffisamment équipé :

- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (article L.111-4.)

DISPOSITIONS GENERALES

I - Division du territoire en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières :

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en huit zones urbaines, une zone à urbaniser et une zone naturelle et forestière :

- Les zones urbaines se répartissent comme suit :

  a) Zone UA, qui comprend trois secteurs UAa, UAb et UAc

  b) Zone UC, qui comprend un secteur UCa

  c) Zone UD,

  d) Zone UE, qui comprend un secteur UEa

  e) Zone UI,

  f) Zone UR,

  g) Zone USU, qui comprend un secteur USUa,

  h) Zone UV.

- La zone à urbaniser : Zone AU.

- La zone naturelle et forestière : Zone N.

II - Emplacements réservés :

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont indiqués le document graphique n°1. La liste des emplacements réservés, indiquant leur destination et leur bénéficiaire, est annexée au présent règlement.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain.

III - Espaces Boisés Classés :

Le document graphique n°1 délimite des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

IV - Protection du patrimoine :

- Patrimoine archéologique :

Conformément à l'arrêté N° 2004-277 du 20 février 2004 du Préfet de la Région d'Ile de France, définissant sur le territoire de Neuilly-sur-Marne des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive, les travaux visés par cet arrêté ne peuvent être entrepris qu'après consultation de la direction régionale des affaires culturelles et, le cas échéant, accomplissement des mesures d'archéologie préventive arrêtées par le Préfet de région, en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine.

- Patrimoine bâti :

- En application de l'article L.621-31 du code du patrimoine, toute construction nouvelle, démolition, déboisement, transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, défini à l'article L 621-30-1, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le permis de construire tient lieu de ladite autorisation lorsqu'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Sur toute construction indiquée au document graphique n°5 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques, énoncées à l'article 11.

V - Risques naturels et technologiques :

- La commune de Neuilly-sur-Marne est soumise **au risque d'inondation** par débordement direct de la Marne (PPRI Marne approuvé le 15/11/2010) et **au risque de mouvements de terrains** consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux.

- Les **travaux projetés à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques** de transport ou de distribution (hydrocarbures, gaz, électricité, télécommunications, assainissement, eau potable et ses réservoirs, vapeur d'eau, transports publics guidés…) sont soumis à déclaration d'intention de commencement de travaux auprès des exploitants concernés, en application du décret N° 91-1147 du 1 4 octobre 1991 modifié.

Lorsque ces travaux se situent à proximité de canalisations de transports de gaz ou d'hydrocarbures, les autorisations d'urbanisme correspondantes sont instruites sur la base des documents figurant dans les annexes du PLU et conformément :

- à la circulaire n° 2006-64 du 4 août 2006, qui s'appuie sur l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation,

- au règlement de sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques pris par l'arrêté du 4 août 2006.

VI - Nuisances sonores :

Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

VII - Adaptations mineures :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

VIII - Dérogations :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

IX - Application de règlement aux constructions existantes :

1 - Dispositions générales :

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation thermique ou phonique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13.

- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelables qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 12,13.

2 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans :

Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée :

- Dans les zones U, à l'exception des cas où le bâtiment détruit ou démoli :

  - est situé dans un emplacement réservé délimité en application de l'article L.123-1-5 § 8° du code de l'urbanisme ;

  - est situé dans un périmètre délimité pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, en application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme ;

  - est situé dans un terrain pouvant être concerné par des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, délimité en application de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme ;

  - ne respecte pas les dispositions des articles 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique - et 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement de la zone considérée.

- Dans les zones N, dans les conditions définies à l'article N 2-1 du règlement.

- Dans un secteur couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis (PPRI), à condition qu'il respecte les dispositions du dit plan.

3 - Constructions irrégulières au regard du droit de l'urbanisme :

Conformément à l'article L.111-12 du code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 ;

c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;

d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;

e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

X - Application du règlement aux lotissements :

Dans le cas d'un lotissement, le règlement s'applique individuellement à chaque lot, à l'exception de l'article 4.

XI - Application du règlement à 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 :

Dans le cas 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, le règlement s'applique à l'ensemble du projet, à l'exception des dispositions des articles 6 et 7 qui s'appliquent individuellement à chacun des terrains issus de la division projetée.

XII - Occupations du domaine public :

Les occupations du domaine public de voirie de la commune Neuilly-sur-Marne et du département de Seine-Saint-Denis sont soumises à autorisation, conformément au code de la voirie routière et aux règlements de voirie établis pour son application.

XIII - Définitions :

Les définitions ci-dessous doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques. Les modalités d'application inscrites dans le règlement des zones s'imposent à celles exposées dans le présent lexique.

Accès :

L'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale. Il constitue un élément du projet de construction et appartient à l'unité foncière d'accueil de ce projet. Il correspond suivant les cas à une partie du linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur ou sortent du terrain de l'opération depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.
Muret couronnant généralement une terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité et éventuellement à masquer les éléments en saillie sur une toiture à faible pente.

Activité artisanale : voir « Artisanat »

Activité industrielle : voir « Industrie »

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public de la voirie au droit des propriétés riveraines.

Annexe : voir « Construction annexe »

Artisanat :

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.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Attique :

Étage placé au sommet d'une construction, et de proportions moindres que l'étage inférieur

Baie :

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente, pour y recevoir généralement une porte ou une fenêtre. Voir « mur aveugle ou façade aveugle »
Une porte d'accès au rez-de-chaussée est considérée comme une baie si elle transparente sur une hauteur de 0 à moins de 1,70 mètre de hauteur par rapport au niveau du plancher.

Balcon :

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment, fermée par un garde-corps et située devant une ou plusieurs baies normalement accessible uniquement depuis l'intérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Construction présentant un espace intérieur utilisable.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Coefficient d'emprise au sol : voir « emprise au sol des constructions »

Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol est défini par l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.
Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut).
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SP) totale.

Construction :

La notion de construction au sens du code de l'urbanisme et du présent règlement recouvre :
- Toute construction, quelle que soit sa destination, même ne comportant pas de fondation, et notamment les bâtiments.
- Toute installation, ouvrage, outillage, qui implique une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.
Les ouvrages de toute nature accessoires d'une construction principale ou rapportés à celle-ci font partie de la construction.

Constructions annexes :

Sont considérées comme constructions annexes, les bâtiments de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et répondant aux conditions suivantes :
- ne pas être affecté à l'habitation,

- être affectée à l'usage de remise, abris de jardin, garage, local vélos, local poubelles…
- ne pas être contiguë à la construction principale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :
- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- 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 ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- 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 « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Contiguïté :

Etat de deux choses qui se touchent. Si ces 2 choses sont réunies par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert, elles ne sont pas considérées comme contiguës. (cf. CE 10 nov. 1993, Commune de Prades-de-Lez, rec. CE p. 1092 – CE 4 février 1994, commune de Morancé, req. N° 112512)

Déchets :

Sont considérés comme des déchets l'ensemble des ordures ménagères, des ordures générées par toutes activités et les encombrants.

Destination des constructions :

En application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, les règles édictées dans le présent règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions

particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat…).

Distance entre constructions :

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions.
Les saillies ne sont pas prises en compte dans la distance entre constructions, à l'exception des balcons et éléments de construction (oriels, bow-windows…) en saillie de plus de 0,80 cm par rapport au plan de la façade.

Emplacement réservé :

En application des articles L.123-1 § 8° et R.123-11 § d du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fixe les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, délimités sur le document graphique n°1.
La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).
Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre de la ou des constructions, après exclusion des saillies réglementées par les articles 6 et 7 du règlement.
Ne sont pas comptés dans l'emprise au sol :
- Les rampes d'accès à des sous-sols,
- Les terrasses, perrons, rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres,
- Les piscines et bassins de plain-pied.

Emprise publique :

Constitue une emprise publique pour l'application de l'article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, un parc ou jardin public, un cimetière, une aire de stationnement public ainsi que les voies et chemins piétons, cyclables, les cours d'eaux et canaux domaniaux.
Les limites avec les autres espaces du domaine public, et notamment les limites avec le domaine public ferroviaire, et avec les terrains supportant des équipements publics (équipements scolaires, socioculturels, hospitaliers, pénitentiaires, les terrains de sport et de loisirs etc.) sont considérées comme des limites séparatives, auxquelles s'appliquent dispositions de l'article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - du règlement.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux 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 (SP) totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Espace Boisé Classé :

En application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement… à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espaces libres :

Cette expression désigne les espaces hors voie libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.
Sont comptés dans les espaces libres :
- Les voies de desserte interne et les aires de stationnement,
- Les rampes d'accès à des sous-sols,
- Les emmarchements et rampes d'une hauteur inférieure à 0.60 mètre,
- Les terrasses et les piscines non couvertes et de plain-pied.

Façade aveugle : voir « mur aveugle »

Faîtage :

Point le plus élevé d'un toit ; Sommet d'une toiture à plusieurs pentes.

Jours de souffrance :

Les jours de souffrance, définis aux articles 675 et suivants du Code civil, ne constituent pas des baies.

Habitation :

Cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service, logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs…
Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher (SP) d'habitation proprement dite est au moins égale à 50 % de la surface de plancher (SP) occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimiles à l'artisanat.

Hauteur :

1°) La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

2°) La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

3°) Pour l'application des articles 7 et 8 du règlement, la hauteur à prendre en compte est la hauteur mesurée :
- en tout point de la façade jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet l'acrotère,
- en tout point et de tout élément de construction (toiture et autres éléments de construction pris en compte dans le calcul de la hauteur) situé au-dessus d'une oblique inclinés à 45° au dessus de l'horizontale et élevée au-dessus de l'égout du toit ou de l'acrotère.

4°) Ne sont pas compris dans la hauteur :
- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,
- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,
- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

Dispositions générales

- Uniquement dans la zone UI et le secteur URa, les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés.

5°) Sont compris dans la hauteur des constructions :
- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés, sauf dans la zone UI le secteur URa
- Les murs écrans des balcons et terrasses.

Calcul de la hauteur dans le cas de terrain en pente :

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Industrie :

Cette destination comprend 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 (SP) totale.

Jour de souffrance :

Les jours de souffrance, définis aux articles 675 et suivants du Code civil, ne constituent pas des baies.

Limite séparative :

Une limite séparative est une limite entre deux unités foncières.

Limite séparative latérale :

Limite séparative joignant une voie ou une emprise publique.
En cas de limite séparative latérale non rectiligne, les parties de limite séparative en continuité d'une limite séparative latérale sont considérée comme des limites séparatives latérales si elles présentent par rapport aux voies et emprises publiques un angle supérieur ou égal à 45°

Limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative ne joignant pas de voie ou d'emprise publique, situées à l'opposée de celles-ci et dont les deux extrémités joignent une autre limite séparative.

Logements-foyer et résidences sociales :

Etablissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance :
- des personnes handicapées ou des personnes âgées,
- des personnes ou aux familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant,
- des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants.

Logement pour étudiants :

Logement locatif social loué à un ou plusieurs étudiants ou dont le locataire principal est une association déclarée ou un CROUS.

Logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

Mur aveugle ou façade aveugle :

Un mur aveugle ou une façade aveugle est un mur ou une façade qui ne comporte pas de baies constituant des vues.
La limite externe des terrasses et des loggias est assimilée à une baie constituant des vues.
Ne constituent pas des vues :
- les jours de souffrance,
- les baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,70 mètre au-dessus du niveau intérieur du plancher fini.
- les portes d'accès au rez-de-chaussée composées d'éléments pleins ou transparentes au-dessus de 1,70 mètre par rapport au niveau intérieur du plancher fini.

Dans le cas de façade dont une partie seulement comporte des baies constituant des vues, on considère que la partie de façade comportant des baies se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie.

Ouvrages publics :

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres, postes techniques électriques ou de gaz…

Perron :

Escalier extérieur de quelques marches se terminant par une plate forme sur laquelle donne une porte d'entrée à un bâtiment.

Pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.
Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.
Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de qualifier un espace de pleine terre.

Recul (L) :

Le recul est la distance entre la construction et l'alignement d'une voie publique ou la limite de fait d'une voie privée ou la limite d'une emprise publique (article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) ou par rapport aux limites séparatives (article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparative.)
Cette distance se mesure horizontalement et perpendiculairement à la façade, entre tout point de cette façade et le point le plus proche à la verticale de l'alignement, de la limite de fait de la voie privée, de la limite de l'emprise publique ou de la limite séparative.
Les saillies ne sont pas prises en compte dans le recul par rapport aux voies.

Dispositions générales

Les saillies ne sont pas prises en compte dans le recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des balcons et éléments de construction (oriels, bow-windows…) en saillie de plus de 0,80 cm par rapport au plan de la façade.

Résidence sociale :

Logement-foyer destiné aux personnes ou aux familles éprouvant, au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant.

Retrait : voir « recul ».

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction (modénature, balcon, gouttière, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps, emmarchement, marquises…).

Sous-sol :

Partie utilisable d'une construction au-dessous du rez-de-chaussée, située partiellement ou totalement sous le niveau du sol extérieur.

Surface de plancher (SP) :

La surface de plancher est définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

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 (immeuble d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage), 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.

Terrain : voir « unité foncière »

Terrain naturel :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré par exemple.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véhicule :

Est considéré comme véhicule tout engin mobile motorisé qui permet de déplacer des personnes ou des charges d'un point à un autre (voitures, poids lourds, autobus, deux roues, motorisés…). Sont exclus de cette appellation les deux roues non motorisés, les appareils de transport de charges manuels…

Vis-à-vis :

Etat de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis d'une construction à une autre lorsqu'il y a visibilité directe d'une façade comportant des baies assurant l'éclairement à une autre façade même aveugle lui faisant face d'une même construction ou de deux constructions différentes.

Voie :

Une voie est un espace public ou privé destiné à la circulation des personnes et/ou des véhicules (rue, liaisons piétonnes, pistes cyclables), comportant les aménagements nécessaires.

Sont considérées comme des voies pour l'application du règlement :

- toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques du règlement, à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu ;

- toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques du règlement, d'une des prescriptions suivantes :

    - Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique,

    - Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,

    - Voie ou voie piétonne à conserver, créer ou modifier ;

- toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement,

- toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du conseil municipal,

- toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

Les dessertes internes aux terrains ne sont pas des voies pour l'application du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE :

La zone UA est une zone dense de centralité qui comprend :

- le centre-ville, de part et d'autre du carrefour de la Résistance (ex-RN 34 / ex-RN 370),

- les abords de l'ex-RN 34 depuis la limite communale avec Neuilly-Plaisance jusqu'au parc des 33 Hectares et la coulée verte (boulevard du Maréchal Foch, avenue du Général de Gaulle, avenue du Maréchal Leclerc).

- la partie Sud du quartier de l'Avenir, comprise entre l'avenue Jean Jaurès (ex-RN 34), la rue Jean Stephan et l'avenue Paul Vaillant Couturier (ex-RN 302),

- le secteur commercial entre l'avenue Jean Jaurès et le canal, à l'extrémité Est de la commune.

Elle est caractérisée par un tissu urbain mixte associant habitat, commerces et activités, datant des périodes successives d'urbanisation de la commune et présentant des gabarits bâtis très variés.

La vocation de la zone est le renforcement de sa capacité d'accueil de nouveaux habitants et emplois, parallèlement à la poursuite de la mise en site propre du bus 113 sur tout le linéaire nocéen de l'ex-RN 34.

Il s'agit d'une zone à requalifier et à structurer, concomitamment à la requalification de l'axe majeur qu'est l'ex-RN 34 et au renforcement des transports en commun.

Trois secteurs sont créés au sein de la zone UA, afin de prendre en compte la particularité de leur tissu et les potentialités d'évolution :

- Un **secteur UAa** correspond aux ilots anciens du centre ville, pour lequel certaines règles ont été adaptées afin de préserver son caractère tout en permettant son évolution.

- Un **secteur UAb** correspond tissus proches de la station de RER A Neuilly - Plaisance, secteurs le long du boulevard du Maréchal Foch (ex-RN34), pour tenir compte des hauteurs existantes de l'environnement urbain.

- Un **secteur UAc** correspond à certains ilots de la ZAC du Centre Ville, et comprend des dispositions spécifiques à ce projet de renouvellement urbain du secteur ouest du centre-ville ancien.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1. - Les constructions destinées à l'**industrie***, à la **fonction d'entrepôt***, à l'**exploitation agricole ou forestière***,

1.2. - En bordure des **voies de protection et renforcement du commerce et de l'artisanat*** repérées sur le document graphique n°1, la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* existantes à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat*.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

1.3. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,

1.4. - L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidentiels de loisirs.

1.5. - L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.6. - Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

1.7. - Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

2.1. - Conditions relatives aux destinations :

2.1.1. - En bordure des **voies de protection et renforcement du commerce et de l'artisanat*** repérées sur le document graphique n°1 au titre de l'article L.123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme, les locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments sur rue ou en premier rang doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce* ou à l'artisanat*, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

2.1.2. - **Les constructions et locaux destinés à l'artisanat*** sont admis sous réserve qu'ils ne présentent aucun danger, inconvénient ou nuisance pour le voisinage.

2.1.3. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

2.2.1. - Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

2.2.2. - Sur toute construction indiquée au document graphique n°5 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UA 11.

2.2.3. - Dans tout espace indiqué au document graphique n°5 comme **espace vert protégé** au titre de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UA 13.

2.2.4. - Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

2.2.5. - Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

2.2.6. - Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés.

2.3. - Conditions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global :

- Dans les **périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global** délimités sur le document graphique n°1 en application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, la surface de plancher (SP) des constructions et installations nouvelles et celle des extensions des constructions et installations existantes est limitée à 20 m².

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du code civil.

Toute autorisation de construire pourra être refusée sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Toute autorisation de construire pourra être refusée si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies et les accès* aux constructions et installations doivent respecter les prescriptions en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.1. - Accès* aux voies de desserte :

3.1.1. - Dispositions générales :

3.1.1.1. - Les accès* automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.1.2. - Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.1.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

3.1.1.4. - La localisation des accès* peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie (dispositifs de signalisation, éclairage public, espaces verts publics, supports de réseaux, mobilier urbain, …).

3.1.1.5. - Sur une même unité foncière, le nombre d'accès* carrossable à une voie publique est limité **à 1 accès* par tranche de 15 mètres de largeur terrain sur la voie.** Dans le cas de terrain d'angle, les linéaire de façade sont comptées jusqu'à leur point d'intersection.

3.1.2. - Dimensions des accès :

La dimension des accès sera déterminée comme suit, sous réserve du respect des normes de sécurité :

3.1.2.1. - **Desserte des constructions destinées à l'habitation** : la largeur minimum de l'accès* sera de 3 mètres de façon continue sur toute leur profondeur.

3.1.2.2. - **Desserte des autres constructions et installations et ouvrages** : la largeur de l'accès* sera adaptée aux besoins spécifiques de l'opération.

3.1.2.3. - La largeur autorisée des accès n'implique aucunement qu'une autorisation de bateau sera accordée pour une largeur similaire.

3.1.3. Accès* présentant une pente :

3.1.3.1. - Les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 4 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

3.1.3.2. - Le long des voies concernées par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement* projeté.

3.2. - Voiries :

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier.

3.2.3. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. - Alimentation en eau potable :

4.1.1. - Toute construction ou installation destinée à l'habitation ou qui requiert l'utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordée au réseau public.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Généralités :

4.2.1.1. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'un même terrain. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement communal et le règlement départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités doivent être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.2. - Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. Sauf impossibilité technique, la création d'un regard de visite en limite de propriété est imposée.

4.2.2.2. - Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, doivent subir un traitement de débourbage / déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

4.2.3. - Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux sur le terrain adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal et du règlement départemental d'assainissement.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale, en leur conférant un volume de stockage suffisant afin d'éviter leur saturation. Les ouvrages d'infiltration doivent être installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.4. - Les eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage ou faire l'objet d'un traitement par l'intermédiaire de dispositifs de type bassins filtrants plantés avant rejet dans le milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.5. - L'évacuation des eaux pluviales des balcons* situés à l'aplomb du domaine public devra être raccordée aux descentes d'eaux pluviales.

4.2.4. - Eaux résiduaires non domestiques :

4.2.4.1. - Les rejets de liquides résiduaires non domestiques (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, ou autres, dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation préalable. Un traitement préalable de ces eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement peut être imposé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. - Déchets :

4.3.1. - Règles générales :

4.3.1.1. - Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être respecté.

4.3.1.2. - Lorsque, avec l'accord de la collectivité, une collecte de déchets via des containers semi enterrés ou enterrés est mise en œuvre, les containers doivent être implantés sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3.1.2. - L'aménagement sur le terrain, en bordure de voie, d'un espace destiné au dépôt des bacs en attente de collecte, suffisamment dimensionné et permettant une manipulation aisée des bacs par les agents chargés de la collecte, pourra être exigé lorsque la largeur du trottoir au droit du terrain est insuffisante pour permettre le dépôt des bacs en attente de collecte sur la voie publique dans des conditions garantissant la continuité du cheminement et la sécurité des piétons.

4.3.2. - Constructions neuves :

4.3.2.1. - Les **constructions neuves destinées à l'habitation** doivent comporter :

- soit un ou plusieurs locaux de stockage des déchets et des encombrants en attente de collecte, facilement accessibles ;

- soit un ou plusieurs containers semi-enterrés lorsqu'une collecte adaptée est mise en œuvre.

4.3.2.2. - Les constructions et locaux destinés à l'artisanat*, au commerce, aux bureaux* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée.

4.3.3. - Travaux sur constructions existantes :

4.3.3.1. - Dans le cas de travaux aboutissant **à de plus de trois logements** dans l'immeuble (y compris les logements existants), un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.3.3.2. - Dans le cas de travaux d'extension ou de création de locaux destinés à l'artisanat*, au commerce ou aux bureaux*, un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.4. - Energie :

4.4.1. - La production et l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire, éolien) pour les besoins des constructions est recommandée.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les dispositions générales du 6.1. ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas des prescriptions particulières relevant des dispositions des documents graphiques du règlement et dans le cas de prescriptions particulières spécifiques à un secteur de la zone, sauf s'il y est fait expressément référence.

6.1. - Dispositions générales :

6.1.1. - Les constructions doivent être implantées **avec un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques.

6.1.2. - Ce recul minimum **est porté à 5 mètres** pour les constructions édifiées le long de la rue **Paul et Camille Thomoux** ou le long de la rue **des Martyrs de la Déportation**.

6.1.3. - Des reculs inférieurs aux reculs indiqués ci-dessus ou une implantation à l'alignement* peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans le site :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC *)

- pour assurer une continuité de façade avec une construction existante.

6.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :

6.2.1. - Lorsqu'un **trait pointillé de couleur rouge en bordure de voie** est porté sur le document graphique n°1, les constructions doivent être édifiées à l'alignement* des voies et emprises publiques.

- Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé pour assurer une continuité des façades sur rue d'un terrain à l'autre.

6.2.2. - Lorsqu'un **trait pointillé de couleur jaune** est porté sur le document graphique n°1 du règlement (ex-RN 34), les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement*, à une distance égale à la distance mesurée entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune.

- La partie du terrain située entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune la ligne de retrait indiqué sur les documents graphique du règlement doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès* à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès* pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

- Un recul supérieur pourra être imposé pour assurer une continuité des façades sur rue d'un terrain à l'autre.

6.3. - Dispositions particulières au secteur UAc :

6.3.1. - Implantation des constructions à l'alignement :

6.3.1.1. - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques lorsqu'elles sont édifiées en façade :

- de la rue du **Docteur Peneau,** côté des numéros impairs,

- de la rue du **Docteur Schapira,** entre la Place Raymond Chassagne et la rue Marx Dormoy,

- de la rue **Marx Dormoy,**

- de la **Place Raymond Chassagne,** entre la rue Welter et la rue du Docteur Schapira,

- de la rue **Théophile Gaubert,**

- de la rue **Welter,** côté des numéros impairs entre la rue du Docteur Peneau et la rue Victor Hugo.

6.3.1.2. - A l'angle de deux voies, les constructions édifiées en façade des voies ci-dessus doivent être implantées à l'alignement de la voie adjacente sur une distance comprise entre 10 et 20 mètres.

6.3.2. - Implantation soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement :

6.3.2.1. - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, avec un recul mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques au moins égal à :

- **3 mètres**, pour les constructions édifiées en façade de la rue du **Docteur Peneau**, côté numéros pairs, ou de la rue **Victor Hugo,** côté des numéros impairs,

- **6 mètres**, pour les constructions édifiées en façade de la rue **Welter,** côté numéros pairs.

6.3.3. - Implantation en retrait de l'alignement :

6.3.3.1. - Les constructions doivent être implantées avec un recul mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques au moins égal à :

- **2 mètres**, pour les constructions édifiées en façade de la rue **Welter,** côté des numéros impairs entre la rue Victor Hugo et la rue Marx Dormoy.

- **3 mètres**, pour les constructions édifiées en façade de la rue **Victor Hugo,** coté des numéros pairs,

- **4 mètres**, pour les constructions édifiées en façade de la rue du **Jeu de Paume,**

- **7 mètres**, pour les constructions édifiées en façade de l'avenue du **Général de Gaulle** et de la rue du **Docteur Schapira**.

6.3.4. - Modalités d'application :

6.3.4.1. - Lorsque qu'une construction est édifiée à l'alignement, sa façade doit être édifiée à l'alignement sur toute sa hauteur jusqu'à l'égout du toit. Toutefois, un retrait du dernier étage sous l'égout du toit est autorisé sauf pour les constructions édifiées à l'alignement de la rue Théophile Gaubert ou à un angle de la rue Théophile Gaubert avec une autre voie sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement de la rue Théophile Gaubert.

6.3.4.2. - Lorsque qu'une construction est édifiée en retrait de l'alignement, alors sa façade doit être édifiée avec un retrait constant sur toute sa hauteur jusqu'à l'égout du toit. Toutefois, un retrait supérieur du ou des 2 derniers niveaux sous l'égout du toit est autorisé, à compter du 3ème niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

6.4. - Constructions existantes :

6.4.1. - Dans le cas des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1, 6.2 et 6.3 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.

- pour la construction d'un sas d'entrée à un bâtiment sur un perron* existant.

- pour conserver un (des) arbre(s) de haute tige.

6.5. - Saillies des éléments de constructions :

6.5.1. Dispositions générales :

6.5.1.1. - Saillies sur le domaine public :

- Les saillies sur le domaine public ne sont admises que pour les façades édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

- Les saillies sur la marge de recul définie au paragraphe 6.2.2 par un trait pointillé de couleur jaune porté sur les documents graphique du règlement sont assimilées aux saillies sur le domaine public.

Rez-de-chaussée :

- Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur rue, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise sur une hauteur de 3,20 mètres au- dessus du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

Façades :

- Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies*…) sont admises à partir de 3,00 mètres au-dessus du trottoir, sur toutes les voies quelle que soit leur largeur ; cette saillie peut être portée à 0,30 mètre pour les voies de 8,00 mètres de largeur et plus.

- La saillie des balcons* et parties de construction de 0,60 mètre maximum en encorbellement par rapport au plan de la façade est admise pour les voies de largeur supérieure à 8,00 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du trottoir.

- La saillie des balcons et parties de construction de 1,00 mètre maximum en encorbellement par rapport au plan de la façade est admise pour les voies de largeur supérieure à 12,00 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du trottoir.

- Les éléments en saillie de plus de 0,35 mètre doivent être distants d'au moins 0,60 mètre des limites séparatives.

6.5.1.2. - Saillies sur les marges de recul :

- Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux saillies sur la marge de recul définie au paragraphe 6.2.2 par un trait pointillé de couleur jaune porté sur les documents graphique du règlement qui sont assimilées aux saillies sur le domaine public.

- Les saillies supérieures à 0,35 mètre sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  - L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

  - Les éléments en saillie de plus de 0,30 mètre doivent être distants d'au moins 0,60 mètre des limites séparatives.

  - Les balcons et parties de construction créant des vues doivent être distants d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

6.5.2 - Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAc :

6.5.2.1. - Saillies sur le domaine public :

- Les saillies sur le domaine public ne sont admises que pour les façades édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Zone UA

Rez-de-chaussée :

- Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur rue, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise sur une hauteur de 3,20 mètres au- dessus du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

- Rue Théophile Gaubert, des auvents et marquises au-dessus des vitrines commerciales peuvent être autorisées, avec une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

Façades :

- Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies…) sont admises sur toutes les voies quelle que soit leur largeur ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre pour les voies de 8,00 mètres de largeur et plus, à partir de 3,20 mètres au-dessus du trottoir.

- La saillie de balcons de 0,60 mètre, en encorbellement par rapport au plan de la façade, est admise pour les voies de largeur comprise entre 10 et 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du trottoir.

- La saillie des balcons et parties de construction de 1,00 mètre maximum en encorbellement par rapport au plan de la façade est admise pour les voies de largeur supérieure à 12,00 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du trottoir.

- Aucun balcon en saillie ne sera admis sur la rue Théophile Gaubert et les parties saillantes seront limitées à 0,35 mètre de profondeur.

- Dans tous les cas, les saillies doivent être éloignées d'au moins 0,50 mètre de la verticale passant par l'arrête du trottoir.

- Les éléments en saillie de plus de 0,35 mètre doivent être distants d'au moins 0,60 mètre des limites séparatives.

6.5.2.2. - Saillies sur les marges de recul :

Les saillies supérieures à 0,35 mètre sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur libre au-dessous des saillies doit être au moins égale à 2,50 mètres.

- La profondeur des saillies ne peut dépasser 1,50 mètre par rapport au plan de la façade.

- Les éléments en saillie de plus de 0,35 mètre doivent être distants d'au moins 0,60 mètre des limites séparatives.

- Les balcons et parties de construction créant des vues doivent être distants d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Nonobstant les dispositions du présent article UA.7, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

7.1 - Dispositions générales :

7.1.1. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

7.1.1.1. - Dans profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions doivent être implantées, à tous les niveaux, sur au moins une limite séparative latérale.

- Sur les terrains situés en bordure de **l'avenue Général de Gaulle** et de **l'avenue du Maréchal Leclerc,** (entre la rue Gambetta et la rue Albert Camus coté des numéros impairs et entre la rue Pasteur et la rue du Général Donzelot coté des numéros pairs), les constructions doivent être implantées, à tous les niveaux, de limite séparative latérale à limite séparative latérale.

- Lorsque qu'une construction est implantée en retrait d'une limite séparative latérale, la distance (D) entre tout point de la construction et cette limite doit être au moins égal à :

  - 8 mètres si la façade comporte des baies* (D ≥ 8 mètres)

  - 6 mètres si la façade ne comporte pas de baie (D ≥ 6 mètres)

7.1.1.2. - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

- La distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point (H) avec un minimum de :

  - 8 mètres si la façade comporte des baies* (D ≥ H/2 et D ≥ 8 mètres),

  - 3 mètres si la façade ne comporte pas de baie (D ≥ H/2 et D ≥ 3 mètres.)

- Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone UA et la zone UR, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H) avec un minimum de :

  - 10 mètres si la façade comporte des baies* (D ≥ H et D ≥ 10 mètres),

  - 8 mètres si la façade ne comporte pas de baie (D ≥ H et D ≥ 8 mètres.)

- Toutefois, une construction peut être implantée sur la limite séparative pour s'accoler en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin et de ne pas dépasser de plus de 1 mètre les héberges de cette construction.

7.1.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle* :

7.1.2.1. - Dans profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

- Ce retrait doit être au moins égal à :

  - 8 mètres si la façade comporte des baies*,

- 6 mètres si la façade ne comporte de baies.

7.1.2.2. - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

- La distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point (H) avec un minimum de :

  - 8 mètres si la façade comporte des baies* (D ≥ H/2 et D ≥ 8 mètres),

  - 3 mètres si la façade ne comporte pas de baie (D ≥ H/2 et D ≥ 3 mètres.)

- *Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone UA et la zone UR*, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (H) avec un minimum de :

  - 10 mètres si la façade comporte des baies* (D ≥ H et D ≥ 10 mètres),

  - 8 mètres si la façade ne comporte pas de baie (D ≥ H et D ≥ 8 mètres.)

- Toutefois, une construction peut être implantée sur la limite séparative :

  - pour s'accoler en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin et de ne pas dépasser de plus de 1 mètre les héberges de cette construction.

  - *Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone UA et la zone UC*, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 8 mètres.

7.2. - Dispositions particulières au secteur UAa :

7.2.1. - Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

7.2.1.1. - Dans profondeur de 15 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions doivent être implantées, à tous les niveaux, de limite séparative latérale à limite séparative latérale.

7.2.1.2. - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

- Si la façade comporte des baies :

  - La distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (H) diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres.
  (D ≥ H-3 et D ≥ 6 mètres).

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - La distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de sa hauteur, avec un minimum de trois mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 6 mètres).

- Toutefois, une construction peut être implantée sur la limite séparative pour s'accoler en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin. Elle ne devra pas dépasser les héberges de cette construction.

7.2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- Les dispositions du § 7.3.1.2 s'appliquent.

7.3. - Dispositions particulières au secteur UAb :

7.3.1. - Dans profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

- Lorsque qu'une construction est implantée en retrait de la limite séparative latérale, la distance (D) entre tout point de la construction et cette limite doit être au moins égal à :

  - 8 mètres si la façade comporte des baies* (D ≥ 8 mètres)

  - 6 mètres si la façade ne comporte pas de baie (D ≥ 6 mètres)

7.3.2. - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Le retrait par rapport à la limite séparative est défini par l'expression « D ≥ H - 3 - d », dans laquelle :

  - D est la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative,

  - H est égal à hauteur de ce point,

  - d est égal à la distance, mesurée dans le prolongement de D, entre la limite séparative et toute construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres située sur le fond voisin. Cette distance d n'est prise en compte qu'à concurrence de 8 mètres.

- <u>Lorsque la façade comporte des baies</u>, D doit être au moins égal à 8 mètres (D ≥ 8 mètres.)

- <u>Lorsque la façade ne comporte pas de baies</u>, D doit être au moins égal à 4 mètres (D ≥ 4 mètres.)

7.4. - Dispositions particulières au secteur UAc :

7.4.1. - Dans profondeur de 15 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

- Sur les terrains situés en bordure de **la rue Théophile Gaubert**, les constructions doivent être implantées, à tous les niveaux, de limite séparative latérale à limite séparative latérale.

- Lorsque qu'une construction est implantée en retrait de la limite séparative latérale, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H) diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres (D ≥ H-3 et D ≥ 6 mètres).

7.4.2. - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative.

- Si la façade comporte des baies :

  - La distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H) diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres. (D ≥ H-3 et D ≥ 6 mètres).

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - La distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point, avec un minimum de trois mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 3 mètres).

7.5. - Dispositions applicables aux constructions annexes :

- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si :

  - la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 4 mètres.

  et

  - la surface de plancher de l'annexe est inférieure ou égale à 50 m².

7.6. - Cours communes :

- Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2,50 mètres de celle-ci.

- L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles UA.8.

- La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

7.7. Saillies d'éléments de construction :

- Une distance minimale de 8 mètres, mesurée perpendiculairement à la façade, doit être respectée entre la limite externe des balcons* et éléments de construction (oriels, bow-windows…) et la limite séparative.

- **Dans le secteur UAc**, cette distance minimale est de 6 mètres.

- Pour les terrasses, et perrons situés à une hauteur inférieure à 1,20 mètre, cette distance est ramenée à 2,50 mètres.

7.8. - Constructions existantes :

- En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1. - Dispositions générales :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 mètres , avec un minimum de :

- 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

- 4 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie,

et :

- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

- Dans le cas de façades dont seule une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

8.2. - Dispositions particulières au secteur UAa :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de :

- 6 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

- 3 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie,

et :

- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

8.3. - Dispositions particulières au secteur UAc :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 4 mètres, avec un minimum de :

- 6 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

- 3 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie,

et :

- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

8.4. - Constructions annexes* :

- Les constructions annexes* dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de tous éléments de construction en vis-à-vis sur le même terrain.

- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

8.5. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

8.6. Saillies d'éléments de construction :

- Une distance minimale de 8 mètres doit être respectée entre la limite externe des balcons* et éléments de construction (oriels, bow-windows…) et toute construction édifiée sur le même terrain.

- **Dans le secteur UAc**, cette distance minimale est de 6 mètres.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions.

9.1. - Dispositions générales :

9.1.1. - Dans une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou par rapport au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- L'emprise au sol* des constructions n'est pas limitée.

9.1.2. - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres de mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- L'emprise au sol* des constructions est limitée à 50% de la superficie de la partie du terrain située au-delà de cette profondeur de 20 mètres.

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

- L'emprise au sol* des constructions n'est pas limitée.

9.2. - Dispositions particulières au secteur UAa :

- L'emprise au sol* des constructions n'est pas limitée.

9.3. - Dispositions particulières au secteur UAb :

- L'emprise au sol* des constructions n'est pas limitée.

9.4. - Dispositions particulières au secteur UAc :

9.4.1. - Dans une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou par rapport au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- L'emprise au sol* des constructions n'est pas limitée.

9.4.2. - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres de mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Si des constructions sont implantées dans cette partie du terrain, alors l'emprise au sol des constructions est limitée, sur l'ensemble du terrain, à 60 % de sa superficie.

9.4.3. - Constructions existantes :

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de l'emprise au sol peut être admis :

- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1.- Calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Ne sont pas compris dans la hauteur :

- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,

- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,

- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés,

- Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2.- Dispositions générales :

10.2.1. - Dans une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou par rapport au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Cas général : la hauteur des constructions est limitée à 18 mètres.

- Cas des rez-de-chaussée sur rue destinés au commerce ou à l'artisanat :

- Lorsque le rez-de-chaussée de la construction est destiné à des locaux commerciaux ou artisanaux*, alors celui-ci doit avoir une hauteur sous plafond ou sous poutre au moins égale à 3 mètres et la hauteur maximale des constructions est augmentée d'1 mètre.

10.2.2. - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres de mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

10.3. - Dispositions particulières au secteur UAa :

10.3.1. - Dans une profondeur de 15 mètres mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou par rapport au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- La hauteur des constructions doit se référer à l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes sur le fond voisin, et se développer dans la limite haute et basse de leurs héberges.

- En cas d'absence de constructions contiguës : la hauteur est limitée à 12 mètres.

10.3.2. - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres de mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UA 6 :

- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, sa hauteur est limitée à 12 mètres.

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur est limitée aux héberges de la construction contigüe existante sur le fond voisin, sans qu'elle puisse dépasser 8 mètres.

10.4. - Dispositions particulières au secteur UAb :

- La hauteur des constructions est limitée à 28 mètres.

10.5. - Dispositions particulières au secteur UAc :

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe par rapport aux voies et emprises publiques formé par :

  - Une verticale de hauteur H dont le point d'attache au niveau du sol se situe à l'alignement ou à la distance minimale par rapport à l'alignement ou au retrait imposé à l'article UA-6.

  - Un couronnement défini par une oblique inclinée à 45° vers l'intérieur du terrain, dont le point d'attache se situe au sommet de la verticale et élevé jusqu'à la hauteur plafond.

- Dans l'îlot délimité par la rue Welter, la rue Marx Dormoy, la rue Docteur Schapira et la place Raymond Chassagne, la hauteur H de la verticale du gabarit enveloppe sera mesurée à compter d'un niveau de sol artificiel situé à l'altitude de 41,00 mètres NGF (+/- 0,5 m), au dessous duquel seront situés les niveaux destinés au stationnement des véhicules.

- A l'angle de deux voies, le gabarit-enveloppe qui admet la hauteur la plus importante s'applique également le long de la voie adjacente, sur une distance de 20 mètres.

- Le gabarit-enveloppe défini selon la couleur du filet qui borde la voie sur le document graphique n°4.

Filet orange : H = 15,00 mètres. h = 4,00 mètres.

- Hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe : 15 mètres.
- Hauteur plafond du gabarit-enveloppe : 19 mètres.

Filet bleu : H = 12 mètres. h = 4,00 mètres.

- Hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe : 12 mètres.
- Hauteur plafond du gabarit-enveloppe : 16 mètres.

Filet vert : H = 9 mètres. h = 4,00 mètres.

- Hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe : 9 mètres.
- Hauteur plafond du gabarit-enveloppe : 13 mètres.

10.6. - Dispositions particulières aux terrains dont une limite séparative se confond avec la limite entre la zone UA avec la zone UR :

- A l'intérieur d'une bande de terrain de 10 mètres de largeur mesurée perpendiculairement à la limite séparative formant limite de zone, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

10.7. - Dépassement de la hauteur maximale :

- Des dépassements localisés de la hauteur maximale peuvent être autorisés pour les besoins d'implantation d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, à savoir :

  - des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation,
  - des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres,
  - des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées…,
  - des dispositifs destinés à la récupération des eaux de pluie en vue de leur utilisation dans la construction.

- Ce dépassement de hauteur ne pourra toutefois pas excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximum autorisée.

- La volumétrie de ces installations devra s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

- **Constructions existantes :**

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

11.1. - Dispositions générales :

- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.

- Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.1.1. - Constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons* et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

11.1.1.1. - Façades :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations…), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

- L'utilisation de matériaux de qualité, notamment de la brique ou de la pierre de taille, est recommandée.

- Les garde-corps des balcons*, terrasses et loggias doivent être pleins ou opaques sur 70 cm de hauteur au minimum.

11.1.1.2. - Couronnement et toitures :

- Les couronnements doivent présenter des toitures traditionnelles à pentes, une simplicité de volume et une unité de conception,

- Les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°, à l'exception des pentes des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et des annexes*.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :

  a) Les toitures-terrasses aménagées en terrasses d'agrément destinées à l'usage des utilisateurs de la construction ;

  b) Les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

Dans les secteurs UAa et UAc, les toitures-terrasses visées au b) ci-dessus ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, ... doivent être intégrés aux volumes bâtis et les éventuelles excroissances doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.2. - Constructions existantes et ravalements :

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

11.1.2.1. - Façades :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).

- Les percements ou modifications de baies* doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

11.1.2.2. - Couronnement et toitures :

- Les travaux doivent préserver ou améliorer la volumétrie et l'aspect de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que s'ils s'intègrent harmonieusement dans la composition de la construction existante.

- Les caractéristiques des toitures doivent être préservées en cas d'extension, de surélévation, de redressement des pentes ou de création d'ouvertures.

- Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Dans le cas de travaux importants touchants à la structure du gros œuvre et/ou de la charpente, les toitures-terrasses et les toitures à pente qui ne respectent pas les dispositions du paragraphe 11.1.1.2. ci-dessus doivent être mises en conformité avec les dites dispositions, sauf en cas d'impossibilité technique avérée,

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.3. - Constructions annexes et locaux techniques :

- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

- Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

- Les locaux techniques, y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, doivent être intégrés dans les constructions principales. En cas d'impossibilité, le cas d'une construction existante, ils peuvent être réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

- Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

11.1.4. - Devantures et vitrines en façade sur les espaces publics :

- Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

- Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

- Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

- Les devantures comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

- Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

- Lorsqu'une devanture existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée et mise en valeur ;

11.2. - Protection du patrimoine architectural :

- Le document graphique n°5 identifie des immeubles protégés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.

- Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :

  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturale du bâtiment, et notamment les formes de toiture, les modénatures, les baies* en façade, les menuiseries extérieures,

  - Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

  - Respecter les transformations du bâtiment postérieures à sa construction lorsqu'elles sont dignes d'intérêt et remédier à ses altérations.

- Lorsque la protection porte sur un ensemble de construction présentant une unité de volume, de couleurs, de matériaux ou de style, les travaux envisagés ne doivent pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.

- Les extensions des bâtiments protégés sont admises, sous réserve de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques et de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale. Elles doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents du bâtiment, dans le cadre d'une architecture de qualité écartant toute forme de pastiche.

- La démolition des bâtiments protégés est interdite, sauf :

  - en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

  - en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.3. - Clôtures :

11.3.1. - Généralités :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) est interdit.

- Les clôtures existantes ayant un caractère architectural affirmé doivent être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux. En cas de réfection partielle, leur style doit être respecté.

- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque élément de clôture.

11.3.2. - Clôtures sur les voies publiques ou privées :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement par des éléments décoratifs.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- Les clôtures doivent être à claire-voie mais peuvent comporter une partie pleine ou mur bahut, sur une hauteur maximale de 1 mètre, et une partie supérieure ajourée et constituée de matériaux

rigides. Dans la partie située au-dessus du mur bahut, les vides représenteront au moins 70 % de la surface du plan de la clôture. Les portes et portails pourront être pleins.

11.3.3. - Clôtures sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- Dans le cas où il existe une différence de niveau entre les deux propriétés, la hauteur la clôture est mesurée par rapport au niveau du terrain le plus haut.

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. - Dispositions générales :

12.1.1. - Réalisation du stationnement en dehors des voies publiques :

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

- Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UA3 ci-dessus.

- Les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et des bâtiments à usage principal tertiaire (Bureaux, commerce, hébergement hôtelier) doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à leur alimentation en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m², il doit être affecté 2 % de la surface totale, avec un minimum 5 m², au stationnement des deux roues motorisés.

12.1.2. - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- En cas de constructions comportant plusieurs destinations (habitat, bureaux*, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher qu'elles occupent, arrondies à l'entier supérieur.

- Les places commandées ou enclavées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est exprimé par tranche de surface de plancher, toute tranche de surface de plancher entamée est prise en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Pour le calcul du nombre minimum de place de stationnement nécessaire à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous est, dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

12.1.3. - Travaux sur constructions existantes et changement de destination :

12.1.3.1. - Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2.

- Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions après les travaux envisagés, et le nombre de places nécessaires aux constructions avant ces travaux, calculés selon les règles du paragraphe 12.2.

- La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

12.1.3.1. - Stationnement pour les vélos :

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être réalisés selon les dispositions du paragraphe 12.2, sauf si les caractéristiques de la construction et du terrain l'interdisent

12.1.4. - Impossibilité d'aménager des places de stationnement :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.2.1. - Caractéristiques des stationnements :

12.2.1.1. - Accès aux places de stationnement :

- Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.

- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.2.1.2. - Dimensions des places de stationnement et des dégagements :

	Véhicules motorisés
Longueur utile (1)	5 mètres
Largeur utile (1)	2,50 mètres
Dégagement (1)	5,50 mètres
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	25 m²

(1) Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent former un rectangle.

12.2.2. - Normes applicables selon la destination des constructions :

12.2.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Logements non financé par un prêt aidé par l'Etat :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au moins une place par logement.

  - Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

  - Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements-foyers et résidences sociales financés par l'Etat et/ou une collectivité publique et destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement ou par lit, jusqu'au 5ème logement ou lit, et au moins une place par tranche de 5 logements ou 5 lits à compter du 6ème logement ou lit.

  - Au-delà de 11 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements pour étudiants financés par l'Etat et/ou collectivité publique :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement, jusqu'au 5ème logement, et au moins une place par tranche de 5 logements à compter du 6ème logement.

  - Au-delà de 11 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

12.2.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Jusqu'à une superficie inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat, aucune place n'est exigée.

Cette disposition s'applique également dans le cas de plusieurs locaux indépendants, ayant chacun une superficie inférieure à 300 m² de surface de plancher, à conditions qu'ils ne puissent pas être réunis.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce et à l'artisanat supérieure à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de transports en commun de type lourd (Train, RER, Tramway, T'Zen), cette norme est diminuée de 30 %.

- Lorsque la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 1000 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.4. - Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée à l'industrie est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

- Pour toute surface de plancher destinée à à la fonction d'entrepôt, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour autocar par tranche de 40 chambres. La place de stationnement pour autocar doit pouvoir être utilisée pour les livraisons.

12.2.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.3. - Norme de stationnement pour les vélos :

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

12.3.1. - Caractéristiques des stationnements :

12.3.1.1 - Emplacements destinés au stationnement des vélos :

- Le stationnement des vélos doit être assuré dans un local clos et couvert, intégré ou non à la construction principale.

- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable par les vélos, sans obstacle, avec une pente maximale de 12 %.

- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.3.1.2. - Dimensions des emplacements pour vélos et des dégagements :

	Vélos
Longueur utile (1)	2,00 mètres
Largeur utile (1)	0,60 mètres
Dégagement (1)	--
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	1,5 m²

12.3.2. - Normes de stationnement pour les vélos selon la destination des constructions :

12.3.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Au-delà de 250 m² de surface de plancher ou à partir de deux logements groupés dans le même bâtiment, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

- Dans le cas de logements-foyers et résidences sociales financés par l'Etat et/ou une collectivité publique et destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Dans le cas de logements pour étudiants financés par l'Etat et/ou une collectivité publique, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher,

12.3.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 5 places de stationnement pour véhicules motorisés.

12.3.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher.

12.3.2.4. - Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.3.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres :

- Les espaces libres doivent être aménagés au niveau du sol naturel, les affouillements et exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières du terrain en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

- Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons…).

13.1.2 - Superficie minimale des espaces libres et de pleine terre :

13.1.2.1. - Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent présenter une surface au sol au moins égale à 40 % de la superficie de la partie du terrain située à une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement, plus de 20 mètres de l'alignement ou de la marge de reculement imposée à l'article UA6.

- Les espaces libres doivent comprendre :

    - une surface complémentaire au moins égale à 50 % de leur superficie

Cette surface complémentaire doit être autant que possible aménagée en espaces verts en pleine terre. A défaut, cette surface complémentaire peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée* de même valeur minimale calculée selon les dispositions du paragraphe 13.1.2.3. ci-dessous.

13.1.2.2. - Dispositions applicables dans le secteur UAa :

- Les espaces libres doivent présenter une surface au sol au moins égale à 40 % de la superficie de la partie du terrain située à une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement, plus de 20 mètres de l'alignement ou de la marge de reculement imposée à l'article UA6.

- Les espaces libres doivent comprendre :

  - une surface au moins égale à 50 % de leur superficie en pleine terre.

13.1.2.2. - Dispositions applicables dans les secteurs UAb et UAc :

La proportion d'espaces libre n'est pas réglementée.

Les espaces libres doivent être autant que possible aménagés en espaces verts en pleine terre.

13.1.2.3. - Surface végétalisée pondérée :

- La surface végétalisée pondérée s'obtient en affectant aux surfaces les coefficients suivants :

  - 1 pour les espaces en pleine terre,

  - 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise,

  -0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale de 30 centimètres (couche drainante non comprise) ;

  - 0,2 pour les espaces verts de type surfaces de murs végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées.

13.1.2.4. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

- Les dispositions des paragraphes 13.1.2.1. et 13.1.2.3. ci-dessus ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Un aménagement paysager et végétalisé des espaces extérieurs sera recherché, en privilégiant les espaces de pleine terre.

13.1.2.5. - Travaux sur les constructions existantes :

- En cas de travaux sur des constructions existantes situées sur un terrain dont l'aménagement n'est pas conforme aux dispositions des paragraphes 13.1.2.1. et 13.1.2.3. ci-dessus :

  - La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

  - Les espaces libres après travaux doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé soigné.

13.1.2.6. - Travaux sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Lorsque les prescriptions relatives à la protection des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme indiqués sur le document graphique n°5 empêchent de satisfaire aux dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus :

  - La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- La qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

13.2. - Plantations :

13.2.1. - Obligation de planter :

- Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.

- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places.

- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

13.2.2. - Modalités de mise en œuvre des plantations :

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation.

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

  A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

- Dans le cas de plantations sur dalles, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum :

  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,

  - 1 mètre pour les arbres à petit développement,

  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,

  - 2 mètres pour les arbres à grand développement.

- Les toitures et terrasses végétalisées doivent recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée et être accessibles pour leur entretien.

13.3. - Prescriptions localisées :

13.3.1. - Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique n° 1 sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.3.2. - Espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés en application de l'article L123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme sont délimités sur le document graphique n°5.

- Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés.

Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par un sujet équivalent en matière de taille et d'essence. A la plantation ce sujet aura une circonférence à 1 mètre de hauteur de 20 cm minimum.

- La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

  - elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'espace vert protégé s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'espace vert protégé est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours…) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- Des constructions et installations peuvent être admises dans l'espace vert protégé, si elles participent, par leur nature, leur caractère et leur fonction, à l'aménagement paysager de l'espace et à son animation (kiosques, bancs…).

- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'espace vert protégé.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert protégé bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

14.1. - Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 1 à UA 13.

14.2. - Dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté de La Maltournée - Les Rives de Neuilly, la surface de plancher (SP*) dont la construction est autorisée est fixée comme suit :

- Commerces* :	2 225 m² SP*
- Habitation ou bureaux* :	25 360 m² SP*
- SP* totale :	27 585 m² SP*

14.3. - Dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté du Centre Ville, la surface hors œuvre nette (SP*) dont la construction est autorisée est fixée comme suit :

- Commerces* ou artisanat* :	750 m² SP*
- Habitation :	25 450 m² SP*
- SP* totale :	26 200 m² SP*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs dominés par les grands ensembles d'habitat collectifs des années 1960-1970.

Elle recouvre notamment le quartier des Fauvettes et des Fauvettes Nord, qui fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine.

La zone UC comprend un **secteur UCa**, correspondant au quartier du Onze Novembre, situé à l'ouest de la rue Paul et Camille Thomoux.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1. - Les constructions destinées à l'**industrie***, à la **fonction d'entrepôt***, à **l'exploitation agricole ou forestière***,

1.2. - En bordure des **voies de protection et renforcement du commerce et de l'artisanat*** repérées sur le document graphique n°1, la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* existantes à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat*.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

1.3. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,

1.4. - L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidentiels de loisirs.

1.5. - L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.6. - Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

1.7. - Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque

nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

2.1. Conditions relatives aux destinations :

2.1.1. - En bordure des **voies de protection et renforcement du commerce et de l'artisanat*** repérées sur le document graphique n°1 au titre de l'article L.123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme, les locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments sur rue ou en premier rang doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce* ou à l'artisanat*, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

2.1.2. - **Les constructions et locaux destinés à l'artisanat*** sont admis sous réserve qu'ils ne présentent aucun danger, inconvénient ou nuisance pour le voisinage.

2.1.3. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui ne sont pas interdites à l'article UC 1 sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

2.2.1. - Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

2.2.2. - Sur toute construction indiquée au document graphique n° 5 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UC 11.

2.2.3. - Dans tout espace indiqué au document graphique n°5 comme **espace vert protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques. Ces conditions sont énoncées à l'article UC 13.

2.2.4. - Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

2.2.5. - Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

2.2.6. - Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés.

2.3. Conditions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global :

Dans les périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global délimités sur le document graphique n° 1 du règlement en application de l'article L. 123-2 §a du code de l'urbanisme, la surface de plancher (SP) des constructions et installations nouvelles et celle des extensions des constructions et installations existantes est limitée à 20 m².

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.a. - Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du code civil.

3.b. - Toute autorisation de construire pourra être refusée sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

3.c. - Toute autorisation de construire pourra être refusée si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.d. - Les voies et les accès* aux constructions et installations doivent respecter les prescriptions en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès* aux voies de desserte :

3.1.1. Dispositions générales :

3.1.1.1. - Les accès* automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.1.2. - Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.1.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

3.1.1.4. - La localisation des accès* peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie (dispositifs de signalisation, éclairage public, espaces verts publics, supports de réseaux, mobilier urbain, …).

3.1.1.5. - Sur une même unité foncière, le nombre d'accès* carrossable à une voie publique est limité **à 1 accès* par tranche de 15 mètres de largeur terrain sur la voie.** Dans le cas de terrain d'angle, les linéaire de façade sont comptées jusqu'à leur point d'intersection.

3.1.2. Dimensions des accès :

La dimension des accès sera déterminée comme suit, sous réserve du respect des normes de sécurité :

3.1.2.1. - **Desserte des constructions destinées à l'habitation** : la largeur minimum de l'accès* sera de 3 mètres de façon continue sur toute leur profondeur.

3.1.2.2. - **Desserte des autres constructions et installations et ouvrages** : la largeur de l'accès* sera adaptée aux besoins spécifiques de l'opération.

3.1.2.3. - La largeur autorisée des accès n'implique aucunement qu'une autorisation de bateau sera accordée pour une largeur similaire.

3.1.3. Accès* présentant une pente :

3.1.3.1. - Les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 4 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

3.1.3.2. - Le long des voies concernées par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement* projeté.

3.2. Voiries :

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier.

3.2.3. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation destinée à l'habitation ou qui requiert l'utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Généralités :

4.2.1.1. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'un même terrain. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement communal et le règlement départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités doivent être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.2. Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. Sauf impossibilité technique, la création d'un regard de visite en limite de propriété est imposée.

4.2.2.2. - Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, doivent subir un traitement de débourbage / déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

4.2.3. Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux sur le terrain adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal et du règlement départemental d'assainissement.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale, en leur conférant un volume de stockage suffisant afin d'éviter leur saturation. Les ouvrages d'infiltration doivent être installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.4. - Les eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage ou faire l'objet d'un traitement par l'intermédiaire de dispositifs de type bassins filtrants plantés avant rejet dans le milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.5. - L'évacuation des eaux pluviales des balcons* situés à l'aplomb du domaine public devra être raccordée aux descentes d'eaux pluviales.

4.2.4. - Eaux résiduaires non domestiques :

- Les rejets de liquides résiduaires non domestiques (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, ou autres, dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation préalable. Un traitement préalable de ces eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement peut être imposé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Déchets :

4.3.1. - Règles générales :

4.3.1.1. - Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être respecté.

4.3.1.2. - Lorsque, avec l'accord de la collectivité, une collecte de déchets via des containers semi enterrés ou enterrés est mise en œuvre, les containers doivent être implantés sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3.1.2. - L'aménagement sur le terrain, en bordure de voie, d'un espace destiné au dépôt des bacs en attente de collecte, suffisamment dimensionné et permettant une manipulation aisée des bacs par les agents chargés de la collecte, pourra être exigé lorsque la largeur du trottoir au droit du terrain est insuffisante pour permettre le dépôt des bacs en attente de collecte sur la voie publique dans des conditions garantissant la continuité du cheminement et la sécurité des piétons.

4.3.2. - Constructions neuves :

4.3.2.1. - Constructions neuves destinées à l'habitation :

- Les constructions neuves destinées à l'habitation doivent comporter soit :

- un ou plusieurs locaux de stockage des déchets et des encombrants en attente de collecte facilement accessible ;

- un ou plusieurs containers semi-enterrés lorsqu'une collecte adaptée est mise en œuvre

4.3.2.2. - Constructions neuves à usage autre qu'habitation :

- Les constructions et locaux destinés à l'artisanat*, au commerce, aux bureaux* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée.

4.3.3. - Travaux sur constructions existantes :

- Dans le cas de travaux aboutissant **à de plus de trois logements** dans l'immeuble (y compris les logements existants), un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

- Dans le cas de travaux d'extension ou de création de locaux destinés à l'artisanat*, au commerce ou aux bureaux*, un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.4. Energie :

4.4.1 - La production et l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire, éolien) pour les besoins des constructions est recommandée.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Dispositions générales :

6.1.1. - Les constructions doivent être implantées **avec un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques.

6.1.2. - Ce recul minimum **est porté à**

- **5 mètres** pour les constructions édifiées le long de la rue **Paul et Camille Thomoux**.
- **6 mètres** pour les constructions édifiées le long de la rue du **Onze Novembre.**

6.1.3. - Des reculs inférieurs aux reculs indiqués ci-dessus ou une implantation à l'alignement* peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans le site :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC *)

- pour assurer une continuité de façade avec une construction existante.

6.2. Dispositions particulières :

6.2.1 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement lorsqu'elles sont édifiées en façade :

- de l'**avenue du 8 mai 1945**, alignement Ouest entre la rue du 19 mars 1962 et la rue d'Artois ;

- de la **voie à créer V 3**, alignement Est entre la rue du 19 mars 1962 et la rue d'Artois.

- de la **rue du 19 mars 1962**, alignement Nord, entre la voie à créer V3 et l'avenue du 8 mai 1945 ;

- de la **voie à créer V 5** alignements Nord, entre la rue de Suffren et la voie à créer V4.

6.2.2. - Les constructions doivent être implantée à l'alignement sur les deux premiers niveaux au moins lorsqu'elles sont édifiées en façade de l'**avenue du 8 mai 1945**, alignement Ouest entre l'avenue Léon Blum et la rue d'Artois.

6.2.3. - Lorsqu'un **nu de référence ou un retrait** est indiqué sur le document graphique n°2, il se substitue aux retraits indiqués en 6.1.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal au retrait observé par la construction sur laquelle s'appuie le nu de référence ou au retrait indiqué sur le document graphique.

6.2.4. - **Rue du Roussillon**, les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 50 mètres mesurée à compter du retrait de 12 mètres indiqué sur le document graphique n°2.

6.2.5. - Lorsqu'une **allée piétonne à conserver, à modifier ou à créer** est indiquée sur le document graphique n°2, les constructions doivent être implantées **avec un recul minimum de 4 mètres** par rapport à la limite actuelle ou future de l'allée piétonne et de manière que les baies situées au-dessus du niveau du rez-de-chaussée ne soient masquées par aucune partie d'immeuble situé sur le terrain opposé qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

6.3. Constructions existantes :

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

- pour la construction d'un sas d'entrée à un bâtiment sur un perron* existant,

- en cas d'extension de la construction, à condition que les extensions soient implantées avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante.

- pour conserver un (des) arbre(s) de haute tige.

6.4. Saillies des éléments de constructions :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  - L'avancée des saillies sur la marge de recul ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas dépasser :

  - 0,20 mètres par rapport au plan de la façade, jusqu'à 3,50 mètres au-dessus du trottoir,

  - 0,30 mètres par rapport au plan de la façade, à plus de 3,50 mètres au-dessus du trottoir.

- Les saillies sur le domaine public peuvent être refusées ou soumises au respect de prescriptions spéciales.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Nonobstant les dispositions du présent article UC.7, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

7.1. Dispositions générales :

7.1.1 - Implantation en retrait des limites séparatives :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, sauf dans les cas prévus au paragraphe 7.1.2.

- Le retrait par rapport à la limite séparative est défini par l'expression « D ≥ H - 3 - d », dans laquelle :

  - D est la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative,

  - H est égal à hauteur de ce point,

  - d est égal à la distance, mesurée dans le prolongement de D, entre la limite séparative et toute construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres située sur le fond voisin. Cette distance d n'est prise en compte qu'à concurrence de 8 mètres.

- <u>Lorsque la façade comporte des baies</u>, D doit être au moins égal à 8 mètres (D ≥ 8 mètres.)

- <u>Lorsque la façade ne comporte pas de baies</u>, D doit être au moins égal à 4 mètres (D ≥ 4 mètres.)

7.1.2.- Implantation en limite séparative :

- L'implantation des constructions en limite séparative n'est autorisée que :

  - Dans le cas où la construction nouvelle s'accole en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin. La construction à édifier peut dépasser les héberges de la construction existante sur une hauteur maximale de 3,50 mètres.

  - Dans le cas des constructions implantées sur les limites séparatives joignant la rue Gaston Navailles, à condition que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 10 mètres.

7.2. Dispositions applicables dans le secteur UCa :

- Dans une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou par rapport au recul minimum imposé à l'article UC 6 :

- Si la façade comporte des baies :

  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

  - la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 8 mètres. (D ≥ H et D ≥ 8 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.

  - En cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 2,5 mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 2,5 mètres.)

7.3. - Dispositions applicables aux constructions annexes :

- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si :

  - la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 4 mètres.

  et

  - la surface de plancher de l'annexe est inférieure ou égale à 50 m².

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

- Si la façade comporte des baies :

  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

  - la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres. (D ≥ 8 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.

  - En cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres. (D ≥ 2,5 mètres.)

7.5. - Cours communes :

- Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2,50 mètres de celle-ci.

- L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles UC.8.

- La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

7.6. - Constructions existantes :

- En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

7.7. - Saillies :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  - L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans tous les cas, la limite externe des saillies de type balcon, coursive, est considérée comme une baie. Ces éléments en saillies doivent respecter retrait minimum imposé aux paragraphes 7.1. et 7.2 ci-dessus.

Toutefois, pour les terrasses en rez-de-chaussée ou perrons construits à une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le recul minimal à respecter par rapport aux limites séparatives latérales est ramené à 2,50 mètres.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1. - Dispositions générales :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 4 mètres, avec un minimum de :

  - 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

  - 4 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie.

et :

  - la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

8.2. - Dispositions applicables au secteur UCa :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de :

  - 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

  - 4 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie.

et :

  - la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

8.3. - Constructions annexes* :

- Les constructions annexes* dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de tous éléments de construction en vis-à-vis sur le même terrain.

- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

8.4. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* la distance entre tous les points de deux constructions, contiguës ou non doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions.

9.1. Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sous réserve des dispositions du paragraphe 9.2.

9.2. - Dispositions particulières au secteur UCa :

- Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1 – Calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

Ne sont pas compris dans la hauteur :

- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,
- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,
- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés
- Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2 - Dispositions générales :

Les dispositions des paragraphes 10.1.1 et 10.1.2 ci-dessous ne s'appliquent pas dans le secteur UCa.

10.2.1. - Gabarit-enveloppe :

- Cas général :

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe par rapport aux voies et emprises publiques formé par :

  - Une verticale de hauteur H dont le point d'attache au niveau du sol se situe à l'alignement ou à la distance minimale par rapport à l'alignement ou au retrait imposé à l'article UC-6.
  - Un couronnement défini par une oblique inclinée à 45° vers l'intérieur du terrain, dont le point d'attache se situe au sommet de la verticale et élevé jusqu'à la hauteur plafond.

- Hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe :

  - Cas général : H = 15 mètres.
  - Cas des façades sur l'avenue du 8 Mai 1945 : H = 18 mètres.

- Hauteur plafond du gabarit-enveloppe :

  - Cas général : 21 mètres.
  - Cas des façades sur l'avenue du 8 Mai 1945 : 22 mètres.

- Cas des rez-de-chaussée sur rue destinés au commerce ou à l'artisanat :

- Lorsque le rez-de-chaussée de la construction est destiné à des locaux commerciaux ou artisanaux*, alors celui-ci doit avoir une hauteur sous plafond ou sous poutre au moins égale à 3 mètres et la hauteur de la verticale et la hauteur plafond du gabarit-enveloppe sont augmentées d'1 mètre.

10.2.2. - Dépassement du gabarit-enveloppe :

- A l'angle de deux voies, le gabarit enveloppe le plus élevé peut être appliqué à la voie adjacente sur une distance de 30 mètres.

- Le couronnement peut être dépassé par des lucarnes dans la hauteur de la toiture.

- Le gabarit enveloppe peut être dépassés de 3 mètres sur le quart du linéaire de façade de la construction, à condition que la hauteur de façade soit inférieure à 12 mètres et la hauteur plafond de la construction soit inférieure à 18 mètres sur un linéaire de façade équivalent.

- Des dépassements localisés de la hauteur maximale peuvent être autorisés pour les besoins d'implantation d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, à savoir :

  - des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation,

  - des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres,

  - des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées…,

  - des dispositifs destinés à la récupération des eaux de pluie en vue de leur utilisation dans la construction.

- Ce dépassement de hauteur ne pourra toutefois pas excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximum autorisée.

- La volumétrie de ces installations devra s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

- **Constructions existantes :**

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement du gabarit-enveloppe peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement du gabarit-enveloppe <u>n'est pas autorisé</u> dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

10.3. - Dispositions particulières au secteur UCa :

10.3.1.- Hauteur maximale :

- Cas général : la hauteur des constructions est limitée à :

- 18 mètres le long de la rue Paul et Camille Thomoux,

- 15 mètres le long des autres voies.

- Cas des rez-de-chaussée sur rue destinés au commerce ou à l'artisanat :

- Lorsque le rez-de-chaussée de la construction est destiné à des locaux commerciaux ou artisanaux*, alors celui-ci doit avoir une hauteur sous plafond ou sous poutre au moins égale à 3 mètres et la hauteur maximale des constructions est augmentée d'1 mètre.

10.3.2. Dépassement de la hauteur maximale :

- Des dépassements localisés de la hauteur maximale peuvent être autorisés pour les besoins d'implantation d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, à savoir :

- des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation,

- des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres,

- des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées…,

- des dispositifs destinés à la récupération des eaux de pluie en vue de leur utilisation dans la construction.

- Ce dépassement de hauteur ne pourra toutefois pas excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximum autorisée.

- La volumétrie de ces installations devra s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

- **Constructions existantes :**

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

11.1. - Dispositions générales :

- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.

- Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- Les constructions, par le jeu des implantations et des volumétries, doivent offrir à la fois une frontalité sur rue et des discontinuités des façades ménageant des ouvertures vers les cœurs d'îlots.

- Lorsqu'une percée visuelle est indiquée sur le document graphique n°2, la discontinuité du bâti est obligatoire sur toute la hauteur et toute la profondeur de la construction.

- L'implantation des constructions sur le terrain doit être étudiée de manière à ce que toutes les façades soient conçues comme des façades principales percées de baies, en limitant les façades aveugles.

11.1.1. - Constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons* et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

11.1.1.1. - Façades :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations…), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

- L'utilisation de matériaux de qualité, notamment de la brique ou de la pierre de taille, est recommandée.

- Les garde-corps des balcons*, terrasses et loggias doivent être pleins ou opaques sur 70 cm de hauteur au minimum.

11.1.1.2. - Couronnement et toitures :

- Les couronnements doivent présenter des toitures traditionnelles à pentes, une simplicité de volume et une unité de conception,

- Les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°, à l'exception des pentes des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et des annexes*.

- Les toitures à la Mansart sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :

a) Les toitures-terrasses aménagées en terrasses d'agrément destinées à l'usage des utilisateurs de la construction ;

b) Les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, ... doivent être intégrés aux volumes bâtis et les éventuelles excroissances doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.2. - Constructions existantes et ravalements :

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

11.1.2.1. - Façades :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).

- Les percements ou modifications de baies* doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

11.1.2.2. - Couronnement et toitures :

- Les travaux doivent préserver ou améliorer la volumétrie et l'aspect de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que s'ils s'intègrent harmonieusement dans la composition de la construction existante.

- Les caractéristiques des toitures doivent être préservées en cas d'extension, de surélévation, de redressement des pentes ou de création d'ouvertures.

- Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Dans le cas de travaux importants touchants à la structure du gros œuvre et/ou de la charpente, les toitures-terrasses et les toitures à pente qui ne respectent pas les dispositions du paragraphe 11.1.1.2. ci-dessus doivent être mises en conformité avec les dites dispositions, sauf en cas d'impossibilité technique avérée,

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.3. - Constructions annexes et locaux techniques :

- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

- Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

- Les locaux techniques, y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, doivent être intégrés dans les constructions principales. En cas d'impossibilité, le cas d'une construction existante, ils peuvent être réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

- Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

11.1.4. - Devantures et vitrines en façade sur les espaces publics :

- Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

- Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

- Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

- Les devantures comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

- Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

- Lorsqu'une devanture existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée et mise en valeur.

11.2. - Protection du patrimoine architectural :

Le document graphique n°5 identifie des immeubles protégés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.

11.2.1. - <u>Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent</u> :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturale du bâtiment, et notamment les formes de toiture, les modénatures, les baies* en façade, les menuiseries extérieures,

- Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- Respecter les transformations du bâtiment postérieures à sa construction lorsqu'elles sont dignes d'intérêt et remédier à ses altérations.

11.2.2. - <u>Lorsque la protection porte sur un ensemble de construction</u> présentant une unité de volume, de couleurs, de matériaux ou de style, les travaux envisagés ne doivent pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.

11.2.3. - Les extensions des bâtiments protégés sont admises, sous réserve de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques et de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale. Elles doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents du bâtiment, dans le cadre d'une architecture de qualité écartant toute forme de pastiche.

11.2.4. - La démolition des bâtiments protégés est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.3. - Clôtures :

11.3.1. - Généralités :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) est interdit.

- Le style Les clôtures existantes ayant un caractère architectural affirmé doivent être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux. En cas de réfection partielle, leur style doit être respecté.

- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque élément de clôture.

- Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale, sauf lorsque la configuration des lieux s'y oppose.

Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UCa.

11.3.2. - Clôtures sur les voies publiques ou privées :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement par des éléments décoratifs.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- Les clôtures doivent être à claire-voie mais peuvent comporter une partie pleine ou mur bahut, sur une hauteur maximale de 1 mètre, et une partie supérieure ajourée et constituée de matériaux rigides. Dans la partie située au-dessus du mur bahut, les vides représenteront au moins 70 % de la surface du plan de la clôture. Les portes et portails pourront être pleins.

11.3.3. - Clôtures sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- Dans le cas où il existe une différence de niveau entre les deux propriétés, la hauteur la clôture est mesurée par rapport au niveau du terrain le plus haut.

Article UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Dispositions générales :

12.1.1. - Réalisation du stationnement en dehors des voies publiques

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

- Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UC3 ci-dessus.

- Les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et des bâtiments à usage principal tertiaire (Bureaux, commerce, hébergement hôtelier) doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à leur alimentation en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m², il doit être affecté 2 % de la surface totale, avec un minimum 5 m², au stationnement des deux roues motorisés.

12.1.2. - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- En cas de constructions comportant plusieurs destinations (habitat, bureaux*, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher qu'elles occupent, arrondies à l'entier supérieur.

- Les places commandées ou enclavées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est exprimé par tranche de surface de plancher, toute tranche de surface de plancher entamée est prise en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Pour le calcul du nombre minimum de place de stationnement nécessaire à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous est, dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

12.1.3. - Travaux sur constructions existantes et changement de destination :

12.1.3.1. - Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2.

- Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions après les travaux envisagés, et le nombre de places nécessaires aux constructions avant ces travaux, calculés selon les règles du paragraphe 12.2.

- La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

12.1.3.1. - Stationnement pour les vélos :

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être réalisés selon les dispositions du paragraphe 12.2, sauf si les caractéristiques de la construction et du terrain l'interdisent

12.1.4. - Impossibilité d'aménager des places de stationnement :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.2.1. - Caractéristiques des stationnements ;

12.2.1.1. - Accès aux places de stationnement :

- Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.

- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.2.1.2. - Dimensions des places de stationnement et des dégagements :

	Véhicules motorisés
Longueur utile (1)	5 mètres
Largeur utile (1)	2,50 mètres
Dégagement (1)	5,50 mètres
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	25 m²

(1) Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent former un rectangle.

12.2.2. - Normes applicables selon la destination des constructions :

12.2.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Logements non financé par un prêt aidé par l'Etat :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au moins une place par logement.

- Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

- Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements-foyers et résidences sociales financés par l'Etat et/ou une collectivité publique et destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement ou par lit, jusqu'au 5ème logement ou lit, et au moins une place par tranche de 5 logements ou 5 lits à compter du 6ème logement ou lit.

- Au-delà de 11 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements pour étudiants financés par l'Etat et/ou collectivité publique :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement, jusqu'au 5ème logement, et au moins une place par tranche de 5 logements à compter du 6ème logement.

- Au-delà de 11 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

12.2.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Jusqu'à une superficie inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat, aucune place n'est exigée.

Cette disposition s'applique également dans le cas de plusieurs locaux indépendants, ayant chacun une superficie inférieure à 300 m² de surface de plancher, à conditions qu'ils ne puissent pas être réunis.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce et à l'artisanat supérieure à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de transports en commun de type lourd (Train, RER, Tramway, T'Zen), cette norme est diminuée de 30 %.

- Lorsque la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 1000 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.4. - Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée à l'industrie est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

- Pour toute surface de plancher destinée à à la fonction d'entrepôt, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour autocar par tranche de 40 chambres. La place de stationnement pour autocar doit pouvoir être utilisée pour les livraisons.

12.2.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.3. - Norme de stationnement pour les vélos :

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

12.3.1. - Caractéristiques des stationnements :

12.3.1.1 - Emplacements destinés au stationnement des vélos :

- Le stationnement des vélos doit être assuré dans un local clos et couvert, intégré ou non à la construction principale.

- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable par les vélos, sans obstacle, avec une pente maximale de 12 %.

- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.3.1.2. - Dimensions des emplacements pour vélos et des dégagements :

	Vélos
Longueur utile (1)	2,00 mètres
Largeur utile (1)	0,60 mètres
Dégagement (1)	--
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	1,5 m²

12.3.2. - Normes de stationnement pour les vélos selon la destination des constructions :

12.3.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Au-delà de 250 m² de surface de plancher ou à partir de deux logements groupés dans le même bâtiment, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

- Dans le cas de logements-foyers et résidences sociales financés par l'Etat et/ou une collectivité publique et destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs

migrants, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Dans le cas de logements pour étudiants financés par l'Etat et/ou une collectivité publique, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher,

12.3.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 5 places de stationnement pour véhicules motorisés.

12.3.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher.

12.3.2.4. - Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.3.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres :

- Les espaces libres doivent être aménagés au niveau du sol naturel, les affouillements et exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières du terrain en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

- Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons…).

13.1.2 - Superficie minimale des espaces libres et de pleine terre :

13.1.2.1. - Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent présenter une surface au sol au moins égale à 40 % de la superficie de la partie du terrain située à une distance, mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement, plus de 20 mètres de l'alignement ou de la marge de reculement imposée à l'article UC6.

Zone UC

- Les espaces libres doivent comprendre :

- une surface complémentaire au moins égale à 50 % de leur superficie.

Cette surface complémentaire doit être autant que possible aménagée en espaces verts en pleine terre. A défaut, cette surface complémentaire peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée* de même valeur minimale calculée selon les dispositions du paragraphe 13.1.2.3. ci-dessous.

13.1.2.2. - Dispositions applicables dans le secteur UCa :

- Les espaces libres doivent présenter une surface au sol au moins égale à 40 % de la superficie du terrain.

- Les espaces libres doivent comprendre :

- une surface complémentaire au moins égale à 50 % de leur superficie.

Cette surface complémentaire doit être réalisée autant que possible en pleine terre. A défaut, cette surface complémentaire peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée* de même valeur minimale calculée selon les dispositions du paragraphe 13.1.2.3. ci-dessous.

13.1.2.3. - Surface végétalisée pondérée :

La surface végétalisée pondérée s'obtient en affectant aux surfaces les coefficients suivants :

- 1 pour les espaces en pleine terre,

- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise,

-0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale de 30 centimètres (couche drainante non comprise) ;

- 0,2 pour les espaces verts de type surfaces de murs végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées.

13.1.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Les dispositions des paragraphes 13.1.2.1. et 13.1.2.3. ci-dessus ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Un aménagement paysager et végétalisé des espaces extérieurs sera recherché, en privilégiant les espaces de pleine terre.

13.1.2.5. Travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes situées sur un terrain dont l'aménagement n'est pas conforme aux dispositions des paragraphes 13.1.2.1. et 13.1.2.3. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- Les espaces libres après travaux doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé soigné.

13.1.2.6. Travaux sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Lorsque les prescriptions relatives à la protection des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme indiqués sur le document graphique n° 5 empêchent de satisfaire aux dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- La qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

13.2. Plantations :

13.2.1. Obligation de planter :

- Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.

- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places.

- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

13.2.2. Modalités de mise en œuvre des plantations :

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation.

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

  A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

- Dans le cas de plantations sur dalles, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum :

  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,

  - 1 mètre pour les arbres à petit développement,

  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,

  - 2 mètres pour les arbres à grand développement.

- Les toitures et terrasses végétalisées doivent recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée et être accessibles pour leur entretien.

13.3 : Prescriptions localisées :

13.3.1 Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique n°1 sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.3.2. Espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés en application de l'article L123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme sont délimités sur le document graphique n° 5.

- Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés.

Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par un sujet équivalent en matière de taille et d'essence. A la plantation ce sujet aura une circonférence à 1 mètre de hauteur de 20 cm minimum.

- La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

  - elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'espace vert protégé s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'espace vert protégé est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours…) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- Des constructions et installations peuvent être admises dans l'espace vert protégé, si elles participent, par leur nature, leur caractère et leur fonction, à l'aménagement paysager de l'espace et à son animation (kiosques, bancs…).

- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'espace vert protégé.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert protégé bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol.

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 1 à UC 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UD correspond à la plus grande partie du site de l'ancien hôpital de Maison-Blanche et à la rive Est de l'Avenue de Maison Blanche.

Elle se caractérise par un important patrimoine architectural et paysager, protégé au titre de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme.

Elle correspond au projet d'éco quartier de Maison-Blanche et est destinée à accueillir des logements, commerces, équipements et services urbains.

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1. - Les constructions destinées à l'**artisanat** * autres que celles admises à l'article UD 2,

1.2. - Les constructions destinées à l'**industrie*** ou à la **fonction d'entrepôt***,

1.3. - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*,

1.4. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,

1.5. - L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidentiels de loisirs.

1.6. - L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.7. - Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

1.8. - Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

2.1. Conditions relatives aux destinations :

2.1.1. - Les constructions et locaux destinés à l'**artisanat*** sont admis sous réserve qu'ils ne présentent aucun danger, inconvénient ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre.

2.1.2. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui ne sont pas interdites à l'article UD 1 sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

2.2.1. - Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

2.2.2. - Sur toute construction indiquée au document graphique n°5 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UD 11.

2.2.3. - Dans tout espace indiqué au document graphique n°5 comme **espace vert protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UD 13.

2.2.4. - Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

2.2.5. - Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

2.2.6. - Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés.

Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.a. - Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du code civil.

3.b. - Toute autorisation de construire pourra être refusée sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

3.c. - Toute autorisation de construire pourra être refusée si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit

être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.d. - Les voies et les accès* aux constructions et installations doivent respecter les prescriptions en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.1. - Accès* aux voies de desserte :

3.1.1. - Dispositions générales :

3.1.1.1. - Les accès* automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.1.2. - Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.1.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

3.1.1.4. - La localisation des accès* peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie (dispositifs de signalisation, éclairage public, espaces verts publics, supports de réseaux, mobilier urbain, …).

3.1.1.5. - Sur une même unité foncière, le nombre d'accès* carrossable à une voie publique est limité **à 1 accès* par tranche de 15 mètres de largeur terrain sur la voie.** Dans le cas de terrain d'angle, les linéaire de façade sont comptées jusqu'à leur point d'intersection.

3.1.2. - Dimensions des accès :

La dimension des accès sera déterminée comme suit, sous réserve du respect des normes de sécurité :

3.1.2.1. - **Desserte des constructions destinées à l'habitation** : la largeur minimum de l'accès* sera de 3 mètres de façon continue sur toute leur profondeur.

3.1.2.2. - **Desserte des autres constructions et installations et ouvrages** : la largeur de l'accès* sera adaptée aux besoins spécifiques de l'opération.

3.1.2.3. - La largeur autorisée des accès n'implique aucunement qu'une autorisation de bateau sera accordée pour une largeur similaire.

3.1.3. Accès* présentant une pente :

3.1.3.1. - Les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 4 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

3.1.3.2. - Le long des voies concernées par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement* projeté.

3.2. - Voiries :

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou

aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier.

3.2.3. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. - Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation destinée à l'habitation ou qui requiert l'utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordée au réseau public.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Généralités :

4.2.1.1. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'un même terrain. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement communal et le règlement départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités doivent être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.2. - Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. Sauf impossibilité technique, la création d'un regard de visite en limite de propriété est imposée.

4.2.2.2. - Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, doivent subir un traitement de débourbage / déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

4.2.3. - Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux sur le terrain adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal et du règlement départemental d'assainissement.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale, en leur conférant un volume de stockage suffisant afin d'éviter leur saturation. Les ouvrages d'infiltration doivent être installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.4. - Les eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage ou faire l'objet d'un traitement par l'intermédiaire de dispositifs de type bassins filtrants plantés avant rejet dans le milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.5. - L'évacuation des eaux pluviales des balcons* situés à l'aplomb du domaine public devra être raccordée aux descentes d'eaux pluviales.

4.2.4. - Eaux résiduaires non domestiques :

- Les rejets de liquides résiduaires non domestiques (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, ou autres, dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation préalable. Un traitement préalable de ces eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement peut être imposé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. - Déchets :

4.3.1. - Règles générales :

4.3.1.1. - Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être respecté.

4.3.1.2. - Lorsque, avec l'accord de la collectivité, une collecte de déchets via des containers semi enterrés ou enterrés est mise en œuvre, les containers doivent être implantés sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3.1.2. - L'aménagement sur le terrain, en bordure de voie, d'un espace destiné au dépôt des bacs en attente de collecte, suffisamment dimensionné et permettant une manipulation aisée des bacs par les agents chargés de la collecte, pourra être exigé lorsque la largeur du trottoir au droit du terrain est insuffisante pour permettre le dépôt des bacs en attente de collecte sur la voie publique dans des conditions garantissant la continuité du cheminement et la sécurité des piétons.

4.3.2. - Constructions neuves :

4.3.2.1. - Constructions neuves destinées à l'habitation :

- Les constructions neuves destinées à l'habitation doivent comporter soit :

- un ou plusieurs locaux de stockage des déchets et des encombrants en attente de collecte facilement accessible ;

- un ou plusieurs containers semi-enterrés lorsqu'une collecte adaptée est mise en œuvre

4.3.2.2. - Constructions neuves à usage autre qu'habitation :

- Les constructions et locaux destinés à l'artisanat*, au commerce, aux bureaux* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée.

4.3.3. - Travaux sur constructions existantes :

- Dans le cas de travaux aboutissant **à de plus de trois logements** dans l'immeuble (y compris les logements existants), un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

- Dans le cas de travaux d'extension ou de création de locaux destinés à l'artisanat*, au commerce ou aux bureaux*, un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.4. - Energie :

4.4.1. - La production et l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire, éolien) pour les besoins des constructions est recommandée.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non règlementé.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie par le document graphique n° 3.

- Les constructions nouvelles en élévation doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** indiquées sur le document graphique n°3.

- Les constructions nouvelles en sous-sol doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** et des **emprises maximales constructibles en sous-sol** indiquées sur le document graphique n°3.

- Lorsque qu'une **ligne d'implantation** est indiquée sur le document graphique n°3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'**emprise maximale constructible**. Lorsqu'un ou plusieurs étages-attiques sont imposés (articles UD 10 et 11), leur façade doit être en retrait d'au moins 1,50 mètre de la **ligne d'implantation**.

6.1. - Constructions existantes :

- Dans le cas des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.

6.2. - Saillies des éléments de constructions :

6.2.1. - Saillies sur le domaine public :

- Les saillies sur le domaine public ne sont admises que pour les façades édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Rez-de-chaussée :

- Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur rue, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise sur une hauteur de 3,20 mètres au- dessus du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

Façades :

- Des saillies de 0,35 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies*…) sont admises à partir de 3,20 mètres au-dessus du trottoir.

6.2.2. - Saillies sur les marges de recul :

- Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux saillies sur la marge de recul définie au paragraphe 6.2.2 par un trait pointillé de couleur jaune porté sur les documents graphique du règlement qui sont assimilées aux saillies sur le domaine public.

- L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 0,35 mètre par rapport au plan de la façade.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1. - Dispositions générales :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le document graphique n° 3.

- Les constructions en élévation doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** indiquées sur le document graphique n° 3.

- Les constructions en sous-sol doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** et des **emprises maximales constructibles en sous-sol** indiquées sur le document graphique n° 3.

- Lorsque qu'une **ligne d'implantation** est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'**emprise maximale constructible**. Lorsqu'un ou plusieurs étages-attiques sont imposés (articles UD 10 et 11), leur façade doit être en retrait d'au moins 1,50 mètre de la **ligne d'implantation**.

Cas des limites séparatives situées à l'intérieur d'une emprise maximale constructible :

- Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative.

7.2. - Constructions existantes :

- En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.

7.3. - Saillies des éléments de constructions :

- L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 0,35 mètre par rapport au plan de la façade.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1. - Dispositions générales :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est définie par le document graphique n° 3.

- Les constructions en élévation doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** indiquées sur le document graphique n° 3.

- Les constructions en sous-sol doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** et des **emprises maximales constructibles en sous-sol** indiquées sur ledocument graphique n° 3.

- Lorsque qu'une **ligne d'implantation** est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'**emprise maximale constructible**. Lorsqu'un ou plusieurs étages-attiques sont imposés (articles UD 10 et 11), leur façade doit être en retrait d'au moins 1,50 mètre de la **ligne d'implantation**.

8.2. - Cas des façades en vis-à vis à l'intérieur d'une emprise maximale constructible :

- La distance entre deux façades en vis-à-vis à l'intérieur d'une emprise maximale constructible doit être au moins égale à 10 mètres.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions.

9.1. - Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est définie par le document graphique n° 3.

- L'emprise au sol des constructions en élévation est limitée aux **emprises maximales constructibles** indiquées sur le document graphique n° 3.

- L'emprise au sol des constructions en sous-sol est limitée aux **emprises maximales constructibles** et aux **emprises maximales constructibles en sous-sol** indiquées sur le document graphique n° 3.

9.2. - Constructions existantes :

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de l'emprise maximale constructible peut être admis :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1. – Calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

Ne sont pas compris dans la hauteur :

- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,
- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,
- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés
- Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2. - Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est indiquée par les indices figurant sur le document graphique n° 3.

- **H1** :
  - La hauteur des constructions est limitée à 24 mètres et 6 étages (R+6)
  - La hauteur du plancher du niveau R+5 est limitée à 16 mètres.
  - La superficie des niveaux R+5 et R+6 est limitée à 70 % de l'emprise au sol de la construction.
  - Les niveaux R+5 et R+6 doivent être en étages-attiques, en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades du niveau R+ 4.
- **H2** :
  - La hauteur des constructions est limitée à 23 mètres et 6 étages (R+6)
  - La hauteur du plancher du niveau R+5 est limitée à 15 mètres.
  - La superficie des niveaux R+5 et R+6 est limitée à 70 % de l'emprise au sol de la construction.
  - Les niveaux R+5 et R+6 doivent être en étages-attiques, en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades du niveau R+ 4.
- **H3** :
  - La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres et 5 étages (R+5)
  - La hauteur du plancher du niveau R+5 est limitée à 15 mètres.
  - Le niveau R+5 doit être en étage-attique, en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades du niveau R+ 4.
- **H4** :
  - La hauteur des constructions est limitée 18 mètres et 4 étages (R+4)
  - La hauteur du plancher du niveau R+4 est limitée à 13 mètres.
  - Le niveau R+4 doit être en étage-attique, en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades du niveau R+3.

- **H5** : - La hauteur des constructions est limitée 17 mètres et 4 étages (R+4)

  - La hauteur du plancher du niveau R+4 est limitée à 12 mètres.

  - Le niveau R+4 doit être en étage-attique, en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades du niveau R+3.

- **H6** : - La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres et 3 étages (R+3)

  - La hauteur du plancher du niveau R+3 est limitée à 10 mètres.

  - Le niveau R+3 doit être en étage-attique, en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades du niveau R+2.

- **H7** : - La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres et 3 étages (R+3)

  - La hauteur du plancher du niveau R+3 est limitée à 9 mètres.

  - Le niveau R+3 doit être en étage-attique, en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades du niveau R+2.

- **H7b** : a) A l'extérieur des indications de traitement ouvert indiquées sur les documents graphiques du règlement (document graphique n° 3)

  - La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres et 2 étages (R+2)

  - La hauteur du plancher du niveau R+1 est limitée à 6 mètres.

  - Le niveau R+2 doit être en étage-attique, en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades du niveau R+2.

  b) Entre les indications de traitement ouvert indiquées sur les documents graphiques du règlement (document graphique n° 3) : Dispositions **H7**.

- **H8** : - La hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres.

10.3. - Constructions existantes :

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

11.1. - Dispositions générales :

- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.

- Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.1.1. - Constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons* et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

11.1.1.1. - Façades :

- Lorsqu'une prescription de **traitement ouvert** est indiquée sur le document graphique n° 3, les constructions doivent présenter sur toute leur hauteur et sur une largeur de 6 mètres, mesurée perpendiculairement à l'axe de l'indication de traitement ouvert, une transparence reliant les corps de bâtiment sans constituer de surface de plancher, formée par des balcons, loggias, circulations verticales traités en extérieur.

- Lorsqu'une prescription de **passage toute hauteur** est indiquée sur le document graphique n° 3, un passage libre de toute construction et d'une largeur au moins égale à 10 mètres doit être aménagé.

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations…), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.

- Les <u>garde-corps des balcons*, terrasses et loggias</u> doivent être pleins ou opaques sur 70 cm de hauteur au minimum.

11.1.1.2 - Etages-attiques :

- Lorsqu'un ou deux étages-attiques sont imposés (article UD 10), leurs façades doivent être en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux plans des façades des niveaux inférieurs.

- Le ou les étages-attiques doivent se différencier des étages courants, par leur volumétrie (hauteurs sous plafond, orientations des façades, fractionnement des volumes, terrasses d'agrément) et/ou leur aspect extérieur (matériaux apparents).

- Lorsqu'une prescription de **traitement ouvert** est indiquée sur le document graphique n° 3, le ou les étages-attiques doivent être interrompus sur une largeur d'au moins 6 mètres, mesurée perpendiculairement à l'axe de l'indication de traitement ouvert.

11.1.1.3. - Couronnement et toitures :

- Les couronnements doivent présenter des toitures traditionnelles à pentes, une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Zone UD

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°.

- L'orientation des faîtages doit souligner le fractionnement des volumes des étages-attiques.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :

a) Les toitures-terrasses aménagées en terrasses d'agrément destinées à l'usage des utilisateurs de la construction ;

b) Les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, ... doivent être intégrés aux volumes bâtis et les éventuelles excroissances doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.2. - Constructions existantes et ravalements :

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

11.1.2.1. - Façades :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).

- Les percements ou modifications de baies* doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

11.1.2.2. - Couronnement et toitures :

- Les travaux doivent préserver ou améliorer la volumétrie et l'aspect de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que s'ils s'intègrent harmonieusement dans la composition de la construction existante.

- Les caractéristiques des toitures doivent être préservées en cas d'extension, de surélévation, de redressement des pentes ou de création d'ouvertures.

- Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Dans le cas de travaux importants touchants à la structure du gros œuvre et/ou de la charpente, les toitures-terrasses et les toitures à pente qui ne respectent pas les dispositions du paragraphe 11.1.1.2. ci-dessus doivent être mises en conformité avec les dites dispositions, sauf en cas d'impossibilité technique avérée,

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.3. - Devantures et vitrines en façade sur les espaces publics :

- Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

- Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

- Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

- Les devantures comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

- Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11.2. - Protection du patrimoine architectural :

- Le document graphique n°5 identifie des immeubles protégés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.

- Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :

  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturale du bâtiment, et notamment les formes de toiture, les modénatures, les baies* en façade, les menuiseries extérieures,

  - Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

  - Respecter les transformations du bâtiment postérieures à sa construction lorsqu'elles sont dignes d'intérêt et remédier à ses altérations.

- Lorsque la protection porte sur un ensemble de construction présentant une unité de volume, de couleurs, de matériaux ou de style, les travaux envisagés ne doivent pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.

- Les extensions des bâtiments protégés sont admises, sous réserve de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques et de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale. Elles doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents du bâtiment, dans le cadre d'une architecture de qualité écartant toute forme de pastiche.

- La démolition des bâtiments protégés est interdite, sauf :

  - en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.3. - Clôtures :

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère végétal dominant du quartier. Les couleurs des parties en maçonnerie seront en harmonie avec celles des constructions. Les couleurs des parties ajourées seront choisies en fonction des matériaux dans les tons pierre, bois ou dans des tons noirs, marron ou verts sombres.

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Toutefois, lorsque des raisons objectives de sécurité le justifient, la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,60 mètres, notamment pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, et les locaux d'activité.

Article UD 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. - Dispositions générales :

12.1.1. - Réalisation du stationnement en dehors des voies publiques :

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

- Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UD 3 ci-dessus.

- Les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et des bâtiments à usage principal tertiaire (Bureaux, commerce, hébergement hôtelier) doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à leur alimentation en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m², il doit être affecté 2 % de la surface totale, avec un minimum 5 m², au stationnement des deux roues motorisés.

12.1.2. - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- En cas de constructions comportant plusieurs destinations (habitat, bureaux*, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher qu'elles occupent, arrondies à l'entier supérieur.

- Les places commandées ou enclavées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est exprimé par tranche de surface de plancher, toute tranche de surface de plancher entamée est prise en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Pour le calcul du nombre minimum de place de stationnement nécessaire à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous est, dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

12.1.3. - Travaux sur constructions existantes et changement de destination :

12.1.3.1. - Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2.

- Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions après les travaux envisagés, et le nombre de places nécessaires aux constructions avant ces travaux, calculés selon les règles du paragraphe 12.2.

- La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

12.1.3.1. - Stationnement pour les vélos :

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être réalisés selon les dispositions du paragraphe 12.2, sauf si les caractéristiques de la construction et du terrain l'interdisent

12.1.4. - Impossibilité d'aménager des places de stationnement :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.2.1. - Caractéristiques des stationnements ;

12.2.1.1. - <u>Accès aux places de stationnement</u> :

- Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.

- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

- Les aires de stationnement doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction, à l'exception des aires de stationnement destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

12.2.1.2. - Dimensions des places de stationnement et des dégagements :

	Véhicules motorisés
Longueur utile (1)	5 mètres
Largeur utile (1)	2,50 mètres
Dégagement (1)	5,50 mètres
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	25 m²

(1) Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent former un rectangle.

12.2.2. - Normes applicables selon la destination des constructions :

12.2.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Logements non financés par un prêt aidé par l'Etat :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au moins une place par logement.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

- Logements-foyers et résidences sociales financés par l'Etat et/ou une collectivité publique et destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement ou par lit, jusqu'au 5ème logement ou lit, et au moins une place par tranche de 5 logements ou 5 lits à compter du 6ème logement ou lit.

- Logements pour étudiants financés par l'Etat et/ou collectivité publique :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement, jusqu'au 5ème logement, et au moins une place par tranche de 5 logements à compter du 6ème logement.

12.2.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Jusqu'à une superficie inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat, aucune place n'est exigée.

Cette disposition s'applique également dans le cas de plusieurs locaux indépendants, ayant chacun une superficie inférieure à 300 m² de surface de plancher, à conditions qu'ils ne puissent pas être réunis.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce et à l'artisanat supérieure à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de transports en commun de type lourd (Train, RER, Tramway, T'Zen), cette norme est diminuée de 30 %.

- Lorsque la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 1000 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.4. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour autocar par tranche de 40 chambres. La place de stationnement pour autocar doit pouvoir être utilisée pour les livraisons.

12.2.2.5. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.3. - Norme de stationnement pour les vélos :

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

12.3.1. - Caractéristiques des stationnements :

12.3.1.1 - Emplacements destinés au stationnement des vélos :

- Le stationnement des vélos doit être assuré dans un local clos et couvert, intégré ou non à la construction principale.

- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable par les vélos, sans obstacle, avec une pente maximale de 12 %.

- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.3.1.2. - Dimensions des emplacements pour vélos et des dégagements :

	Vélos
Longueur utile (1)	2,00 mètres
Largeur utile (1)	0,60 mètres
Dégagement (1)	--
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	1,5 m²

12.3.2. - Normes de stationnement pour les vélos selon la destination des constructions :

12.3.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Au-delà de 250 m² de surface de plancher ou à partir de deux logements groupés dans le même bâtiment, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

- Dans le cas de logements-foyers et résidences sociales financés par l'Etat et/ou une collectivité publique et destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs

migrants, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Dans le cas de logements pour étudiants financés par l'Etat et/ou une collectivité publique, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher,

12.3.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 5 places de stationnement pour véhicules motorisés.

12.3.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher.

12.3.2.4. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.3.2.5. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Article UD 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

- Les **espaces de pleine terre** indiqués sur le document graphique n° 3 doivent être aménagées en espaces libres de pleine terre.

- Les **emprises maximales constructibles en sous-sol uniquement** indiquées sur le document graphique n° 3 doivent être aménagées en espaces libres et comporter une couche de terre végétale d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise.

- Les espaces libres doivent être aménagés au niveau du sol naturel, les affouillements et exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières du terrain en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

- Les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours…), ainsi que les circulations de desserte sont admises dans les espaces libres.

- Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons…).

13.2. - Plantations :

13.2.1. - Obligation de planter :

- Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.

- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places.

- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

13.2.2. - Modalités de mise en œuvre des plantations :

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation.

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

  A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

- Dans le cas de plantations sur dalles, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum :

  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,

  - 1 mètre pour les arbres à petit développement,

  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,

  - 2 mètres pour les arbres à grand développement.

- Les toitures et terrasses végétalisées doivent recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée et être accessibles pour leur entretien.

13.3. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions des paragraphes 13.1 et 13.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.4. - Prescriptions localisées :

13.4.1. - Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique n°1 sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4.2. - Espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés en application de l'article L123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme sont délimités sur le document graphique n°5.

Les prescriptions relatives aux espaces verts protégés ne s'appliquent pas sur une distance de 2 mètres mesurée à compter de la limite des **emprises maximales constructibles** ou à compter des **bâtiments protégés** indiqués sur le document graphique n°5.

- Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés.

Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par un sujet équivalent en matière de taille et d'essence. A la plantation ce sujet aura une circonférence à 1 mètre de hauteur de 20 cm minimum.

- La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

  - elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;
  - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;
  - elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'espace vert protégé s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'espace vert protégé est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours…) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- La création des circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours…), ainsi que des circulations de desserte est admise dans les espaces verts protégés, à condition de ne pas porter atteinte au développement plantation existantes et d'être traitée de manière à participer à l'aménagement paysager de l'espace.

- Des constructions et installations peuvent être admises dans l'espace vert protégé, si elles participent, par leur nature, leur caractère et leur fonction, à l'aménagement paysager de l'espace et à son animation (kiosques, bancs…).

- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'espace vert protégé.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert protégé bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol.

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UD 1 à UD 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UE correspond aux terrains de l'ancien hôpital de Maison Blanche situés immédiatement en bordure de l'avenue Jean Jaurès (ex-RN 34.)

La zone UE a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques, dans le cadre du Cluster de la Ville Durable.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1. - Les constructions destinées à l'**habitation*** autres que celles admises à l'article UE 2,

1.2. - Les constructions destinées à l'**hébergement hôtelier*** ou à la **fonction d'entrepôt***,

1.3. - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*,

1.4. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,

1.5. - L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidentiels de loisirs.

1.6. - L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.7. - Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

1.8. - Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

2.1. Conditions relatives aux destinations :

2.1.1. - Les constructions et locaux destinés à l'**habitation*** ne sont admis que s'ils sont destinés exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le

fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;

2.1.2. - Les constructions et locaux destinés au **commerce*** ne sont admis que dans la limite de 25 % de la surface de plancher (SP) des constructions et installations édifiées sur le terrain.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement et destinés au **commerce***, en cas d'extension et/ou de reconstruction, dans la limite des dispositions des articles UE 3 à UE 14 ci-après.

2.1.3. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui ne sont pas interdites à l'article UE 1 sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

2.2.1. - Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

2.2.2. - Sur toute construction indiquée au document graphique n° 5 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifique énoncées à l'article UE 11.

2.2.3. - Dans tout espace indiqué au document graphique n°5 comme **espace vert protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UE 13.

2.2.4. - Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

2.2.5. - Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

2.2.6. - Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés.

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.a. - Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du code civil.

3.b. - Toute autorisation de construire pourra être refusée sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

3.c. - Toute autorisation de construire pourra être refusée si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.d. - Les voies et les accès* aux constructions et installations doivent respecter les prescriptions en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.1. - Accès* aux voies de desserte :

3.1.1. - Dispositions générales :

3.1.1.1. - Les accès* automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.1.2. - Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.1.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

3.1.1.4. - La localisation des accès* peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie (dispositifs de signalisation, éclairage public, espaces verts publics, supports de réseaux, mobilier urbain, …).

3.1.1.5. - Sur une même unité foncière, le nombre d'accès* carrossable à une voie publique est limité **à 1 accès* par tranche de 15 mètres de largeur terrain sur la voie.** Dans le cas de terrain d'angle, les linéaire de façade sont comptées jusqu'à leur point d'intersection.

3.1.2. - Dimensions des accès :

La dimension des accès sera déterminée comme suit, sous réserve du respect des normes de sécurité :

3.1.2.1. - **Desserte des constructions destinées à l'habitation** : la largeur minimum de l'accès* sera de 3 mètres de façon continue sur toute leur profondeur.

3.1.2.2. - **Desserte des autres constructions et installations et ouvrages** : la largeur de l'accès* sera adaptée aux besoins spécifiques de l'opération.

3.1.2.3. - La largeur autorisée des accès n'implique aucunement qu'une autorisation de bateau sera accordée pour une largeur similaire.

3.1.3. Accès* présentant une pente :

3.1.3.1. - Les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 4 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

3.1.3.2. - Le long des voies concernées par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement* projeté.

3.2. - Voiries :

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en

fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier.

3.2.3. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. - Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation destinée à l'habitation ou qui requiert l'utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordée au réseau public.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Généralités :

4.2.1.1. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'un même terrain. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement communal et le règlement départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.2. - Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. Sauf impossibilité technique, la création d'un regard de visite en limite de propriété est imposée.

4.2.2.2. - Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, doivent subir un traitement de débourbage / déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

4.2.3. - Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux sur le terrain adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation

(arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal et du règlement départemental d'assainissement.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale, en leur conférant un volume de stockage suffisant afin d'éviter leur saturation. Les ouvrages d'infiltration doivent être installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.4. - Les eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage ou faire l'objet d'un traitement par l'intermédiaire de dispositifs de type bassins filtrants plantés avant rejet dans le milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.5. - L'évacuation des eaux pluviales des balcons* situés à l'aplomb du domaine public devra être raccordée aux descentes d'eaux pluviales.

4.2.4. - Eaux résiduaires non domestiques :

- Les rejets de liquides résiduaires non domestiques (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, ou autres, dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation préalable. Un traitement préalable de ces eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement peut être imposé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. - Déchets :

4.3.1. -Règle générale :

4.3.1.1. - Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être respecté.

4.3.1.2. - Lorsque, avec l'accord de la collectivité, une collecte de déchets via des containers semi enterrés ou enterrés est mise en œuvre, les containers doivent être implantés sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3.1.2. - L'aménagement sur le terrain, en bordure de voie, d'un espace destiné au dépôt des bacs en attente de collecte, suffisamment dimensionné et permettant une manipulation aisée des bacs par les agents chargés de la collecte, pourra être exigé lorsque la largeur du trottoir au droit du terrain est insuffisante pour permettre le dépôt des bacs en attente de collecte sur la voie publique dans des conditions garantissant la continuité du cheminement et la sécurité des piétons.

4.3.2. - Constructions neuves :

- Les constructions et locaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée.

4.3.3. - Travaux sur constructions existantes :

- Dans le cas de travaux de changement de destination ou d'extension d'une construction existante un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.4. - Energie :

4.4.1. - La production et l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire, éolien) pour les besoins des constructions est recommandée.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non règlementé

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les dispositions du paragraphe 6.1. ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas des prescriptions particulières relevant des dispositions du document graphique n° 3, sauf s'il y est fait expressément référence.

6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées **avec un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques.

6.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :

6.2.1. - Lorsqu'un **trait pointillé de couleur jaune** est porté sur le document graphique n°1 (ex-RN 34), les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement*, à une distance égale au moins égale à la distance mesurée entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune.

- La partie du terrain située entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune la ligne de retrait indiqué sur les documents graphique du règlement doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès* à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès* pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

6.2.2. - Sur les terrains comportant une indication d'**emprise maximale constructible** sur le document graphique n° 3 :

- Les constructions nouvelles en élévation doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** indiquées sur le document graphique n° 3.

- Lorsque qu'une **ligne d'implantation** est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'**emprise maximale constructible**.

6.3. - Constructions existantes :

- Dans le cas des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.

6.5. - Saillies des éléments de constructions :

6.5.1. - Saillies sur le domaine public :

- Les saillies sur le domaine public ne sont admises que pour les façades édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

- Les saillies sur la marge de recul définie au paragraphe 6.2.1 par un trait pointillé de couleur jaune porté sur les documents graphique du règlement sont assimilées aux saillies sur le domaine public.

Rez-de-chaussée :

- Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur rue, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise sur une hauteur de 3,20 mètres au- dessus du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

Façades :

- Des saillies de 0,35 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies*…) sont admises à partir de 3,00 mètres au-dessus du trottoir.

6.5.2. - Saillies sur les marges de recul :

- Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux saillies sur la marge de recul définie au paragraphe 6.2.2 par un trait pointillé de couleur jaune porté sur les documents graphique du règlement qui sont assimilées aux saillies sur le domaine public.

- L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 0,35 mètre par rapport au plan de la façade.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

7.1. - Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Si la façade comporte des baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 6 mètres. (D ≥ H et D ≥ 6 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 4 mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 4 mètres.)

7.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :

Sur les terrains comportant une indication d'**emprise maximale constructible** sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas.

- Les constructions en élévation doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** indiquées sur le document graphique n° 3.

- Lorsque qu'une **ligne d'implantation** est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'**emprise maximale constructible**

Cas des limites séparatives situées à l'intérieur d'une emprise maximale constructible :

- Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative.

7.3. - Constructions existantes :

- En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.

7.4. - Saillies des éléments de constructions :

- L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 0,35 mètre par rapport au plan de la façade.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1. - Dispositions générales :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de :

  - 6 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

  - 4 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie.

et :

  - la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

8.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :

Sur les terrains comportant une indication d'**emprise maximale constructible** sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas.

- Les constructions en élévation doivent être implantées dans les limites des **emprises maximales constructibles** indiquées sur le document graphique n° 3.

- Lorsque qu'une **ligne d'implantation** est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'**emprise maximale constructible**.

Cas des façades en vis-à vis à l'intérieur de l'emprise maximale constructible :

- La distance entre deux façades en vis-à vis à l'intérieur de l'emprise maximale constructible doit être au moins égale à 10 mètres.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions.

9.1 - Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :

Sur les terrains comportant une indication d'**emprise maximale constructible** sur le document graphique n° 5, les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas.

- L'emprise au sol des constructions en élévation est limitée aux **emprises maximales constructibles** indiquées sur le document graphique n° 3.

9.3. - Constructions existantes :

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de l'emprise maximale constructible peut être admis :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1. – Calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Zone UE

La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

Ne sont pas compris dans la hauteur :

- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,
- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,
- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés
- Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2. - Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est limitée à 17 mètres.

10.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :

- Sur les terrains comportant une indication d'**emprise maximale constructible** sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 10.1 ne s'appliquent pas.

La hauteur maximale des constructions est indiquée par les indices figurant sur le document graphique n° 3.

- **H9** : - La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres et 2 étages (R+2)
  - La hauteur du plancher du niveau R+1 est limitée à 6 mètres.

- **H10** : - La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres et 1 niveau (R)

- **Constructions existantes :**

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

11.1. - Dispositions générales :

- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.

- Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.1.1. - Constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons* et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

11.1.1.1. - Façades :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations…), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.

- Les garde-corps des balcons*, terrasses et loggias doivent être pleins ou opaques sur 70 cm de hauteur au minimum.

11.1.1.2. - Couronnement et toitures :

- Les couronnements doivent présenter des toitures traditionnelles à pentes, une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°.

- L'orientation des faîtages doit souligner le fractionnement des volumes des étages-attiques.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :

  a) Les toitures-terrasses aménagées en terrasses d'agrément destinées à l'usage des utilisateurs de la construction ;

  b) Les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

- Les émergences techniques sur les toitures des étages seront en retrait minimum de 2 mètres des façades des derniers niveaux, et seront traités par une couverture d'ensemble pour dissimuler les nuisances visuelles des équipements techniques.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, ... doivent être intégrés aux volumes bâtis et les éventuelles excroissances doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact

visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.2. - Constructions existantes et ravalements :

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

11.1.2.1. - Façades :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).

- Les percements ou modifications de baies* doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

11.1.2.2. - Couronnement et toitures :

- Les travaux doivent préserver ou améliorer la volumétrie et l'aspect de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que s'ils s'intègrent harmonieusement dans la composition de la construction existante.

- Les caractéristiques des toitures doivent être préservées en cas d'extension, de surélévation, de redressement des pentes ou de création d'ouvertures.

- Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Dans le cas de travaux importants touchants à la structure du gros œuvre et/ou de la charpente, les toitures-terrasses et les toitures à pente qui ne respectent pas les dispositions du paragraphe 11.1.1.2. ci-dessus doivent être mises en conformité avec les dites dispositions, sauf en cas d'impossibilité technique avérée,

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.4. - Devantures et vitrines en façade sur les espaces publics :

- Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

- Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

- Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

- Les devantures comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

- Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11.2. - Protection du patrimoine architectural :

- Le document graphique n°5 identifie des immeubles protégés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.

- Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :

  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturale du bâtiment, et notamment les formes de toiture, les modénatures, les baies* en façade, les menuiseries extérieures,

  - Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

  - Respecter les transformations du bâtiment postérieures à sa construction lorsqu'elles sont dignes d'intérêt et remédier à ses altérations.

- Lorsque la protection porte sur un ensemble de construction présentant une unité de volume, de couleurs, de matériaux ou de style, les travaux envisagés ne doivent pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.

- Les extensions des bâtiments protégés sont admises, sous réserve de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques et de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale. Elles doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents du bâtiment, dans le cadre d'une architecture de qualité écartant toute forme de pastiche.

- La démolition des bâtiments protégés est interdite, sauf :

  - en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

  - en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.3. - Clôtures :

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère végétal dominant du quartier. Les couleurs des parties en maçonnerie seront en harmonie avec celles des constructions. Les couleurs des parties ajourées seront choisies en fonction des matériaux dans les tons pierre, bois ou dans des tons noirs, marron ou verts sombres.

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Toutefois, lorsque des raisons objectives de sécurité le justifient, la hauteur totale des clôtures pourra

atteindre 2,60 mètres, notamment pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, et les locaux d'activité.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. - Dispositions générales :

12.1.1. - Réalisation du stationnement en dehors des voies publiques :

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

- Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UE 3 ci-dessus.

- Les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et des bâtiments à usage principal tertiaire (Bureaux, commerce, hébergement hôtelier) doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à leur alimentation en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m², il doit être affecté 2 % de la surface totale, avec un minimum 5 m², au stationnement des deux roues motorisés.

12.1.2. - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- En cas de constructions comportant plusieurs destinations (habitat, bureaux*, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher qu'elles occupent, arrondies à l'entier supérieur.

- Les places commandées ou enclavées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est exprimé par tranche de surface de plancher, toute tranche de surface de plancher entamée est prise en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Pour le calcul du nombre minimum de place de stationnement nécessaire à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous est, dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

12.1.3. - Travaux sur constructions existantes et changement de destination :

12.1.3.1. - Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2.

- Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions après les travaux envisagés, et le nombre de places nécessaires aux constructions avant ces travaux, calculés selon les règles du paragraphe 12.2.

- La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

12.1.3.1. - Stationnement pour les vélos :

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être réalisés selon les dispositions du paragraphe 12.2, sauf si les caractéristiques de la construction et du terrain l'interdisent

12.1.4. - Impossibilité d'aménager des places de stationnement :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.2.1. - Caractéristiques des stationnements ;

12.2.1.1. - Accès aux places de stationnement :

- Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.

- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.2.1.2. - Dimensions des places de stationnement et des dégagements :

	Véhicules motorisés
Longueur utile (1)	5 mètres
Largeur utile (1)	2,50 mètres
Dégagement (1)	5,50 mètres
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	25 m²

(1) Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent former un rectangle.

12.2.2. - Normes applicables selon la destination des constructions :

12.2.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au moins une place par logement.

Zone UE

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

  - Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

  - Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

12.2.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Jusqu'à une superficie inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat, aucune place n'est exigée.

Cette disposition s'applique également dans le cas de plusieurs locaux indépendants, ayant chacun une superficie inférieure à 300 m² de surface de plancher, à conditions qu'ils ne puissent pas être réunis.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce et à l'artisanat supérieure à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de transports en commun de type lourd (Train, RER, Tramway, T'Zen), cette norme est diminuée de 30 %.

- Lorsque la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 1000 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.4. - Constructions destinées à l'industrie :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée à l'industrie est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

- Pour toute surface de plancher destinée à la fonction d'entrepôt, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.5. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.3. - Norme de stationnement pour les vélos :

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

12.3.1. - Caractéristiques des stationnements :

12.3.1.1 - Emplacements destinés au stationnement des vélos :

- Le stationnement des vélos doit être assuré dans un local clos et couvert, intégré ou non à la construction principale.

- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable par les vélos, sans obstacle, avec une pente maximale de 12 %.

- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.3.1.2. - Dimensions des emplacements pour vélos et des dégagements :

	Vélos
Longueur utile (1)	2,00 mètres
Largeur utile (1)	0,60 mètres
Dégagement (1)	--
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	1,5 m²

12.3.2. - Normes de stationnement pour les vélos selon la destination des constructions :

12.3.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Au-delà de 250 m² de surface de plancher ou à partir de deux logements groupés dans le même bâtiment, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

12.3.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 5 places de stationnement pour véhicules motorisés.

12.3.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher.

12.3.2.4. - Constructions destinées à l'industrie :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres :

- Les espaces libres doivent être aménagés au niveau du sol naturel, les affouillements et exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières du terrain en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

- Les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours…), ainsi que les circulations de desserte sont admises dans les espaces libres.

- Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons…).

13.1.2 - Superficie minimale des espaces libres et de pleine terre :

13.1.2.1. - Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent présenter superficie au moins égale à 20 % de la superficie du terrain et être aménagé en espaces verts en pleine terre

- Les espaces d'une superficie inférieure à 5 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la superficie minimale des espaces libres.

13.1.2.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement

- Les **espaces de pleine terre** indiqués sur le document graphique n° 3 doivent être aménagées en espaces libres de pleine terre.

13.2. - Plantations :

13.2.1. - Obligation de planter :

- Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.

- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places.

- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

13.2.2. - Modalités de mise en œuvre des plantations :

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation.

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

- Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

- Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

- Dans le cas de plantations sur dalles, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum :

- 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,

- 1 mètre pour les arbres à petit développement,

- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,

- 2 mètres pour les arbres à grand développement.

- Les toitures et terrasses végétalisées doivent recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée et être accessibles pour leur entretien.

13.3. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions des paragraphes 13.1 et 13.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.4. - Prescriptions localisées :

13.4.1. - Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique n°1 sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4.2. - Espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés en application de l'article L123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme sont délimités sur le document graphique n°5.

Les prescriptions relatives aux espaces verts protégés ne s'appliquent pas sur une distance de 2 mètres mesurée à compter de la limite des **emprises maximales constructibles** ou à compter des **bâtiments protégés** indiqués sur le document graphique n°5.

- Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés.

Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par un sujet équivalent en matière de taille et d'essence. A la plantation ce sujet aura une circonférence à 1 mètre de hauteur de 20 cm minimum.

- La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;

- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;

- elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'espace vert protégé s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'espace vert protégé est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours…) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- La création des circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours…), ainsi que des circulations de desserte est admise dans les espaces verts protégés, à condition de ne pas porter atteinte au développement plantation existantes et d'être traitée de manière à participer à l'aménagement paysager de l'espace.

- Des constructions et installations peuvent être admises dans l'espace vert protégé, si elles participent, par leur nature, leur caractère et leur fonction, à l'aménagement paysager de l'espace et à son animation (kiosques, bancs…).

- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'espace vert protégé.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert protégé bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 1 à UE 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UI est une zone à dominante d'activités économiques. Elle comprend la zone d'activités des Chanoux et la zone d'activités des Fauvettes Nord.

La zone UI a pour vocation le maintien, le renforcement et la diversification des activités économiques présentes dans la zone.

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1. - Les constructions destinées à l'**habitation***, au **commerce*** ou à la **fonction d'entrepôt***, autres que celles autorisées à l'article UI-2.

1.2. - Les constructions destinées à l'**exploitation agricole ou forestière***,

1.3. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement*** susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,

1.4. - L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidentiels de loisirs.

1.5. - L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.6. - Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

1.7. - Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

2.1. Conditions relatives aux destinations :

2.1.1. - Les constructions et locaux destinés à l'**habitation*** ne sont admis que s'ils sont destinés exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

2.1.2 - Les constructions et locaux destinés à la **fonction d'entrepôt*** ne sont admis que s'ils sont liés à une activité industrielle ou artisanale exercée sur le terrain ou si leur surface de plancher (SP) est inférieure ou égale à 500 m².

2.1.3. - Les constructions et locaux destinés au **commerce*** ne sont admis que si leur surface de plancher (SP) est inférieure ou égale à 500 m².

2.1.3. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui ne sont pas interdites à l'article UI 1 sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

2.2.1. - Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

2.2.2. - Sur toute construction indiquée au document graphique n°5 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UI 11.

2.2.3. - Dans tout espace indiqué au document graphique n°5 comme **espace vert protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UI 13.

2.2.4. - Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

2.2.5. - Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

2.2.6. - Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés.

2.3. Conditions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global :

Dans les périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global délimités sur le document graphique n°1 en application de l'article L. 123-2 §a du code de l'urbanisme, la surface de plancher (SP) des constructions et installations nouvelles et celle des extensions des constructions et installations existantes est limitée à 20 m².

Article UI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.a. - Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du code civil.

3.b. - Toute autorisation de construire pourra être refusée sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

3.c. - Toute autorisation de construire pourra être refusée si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.d. - Les voies et les accès* aux constructions et installations doivent respecter les prescriptions en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès* aux voies de desserte :

3.1.1. Dispositions générales :

3.1.1.1. - Les accès* automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.1.2. - Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.1.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

3.1.1.4. - La localisation des accès* peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie (dispositifs de signalisation, éclairage public, espaces verts publics, supports de réseaux, mobilier urbain, …).

3.1.1.5. - Sur une même unité foncière, le nombre d'accès* carrossable à une voie publique est limité à 1 accès* par tranche de 15 mètres de largeur terrain sur la voie. Dans le cas de terrain d'angle, les linéaire de façade sont comptées jusqu'à leur point d'intersection.

3.1.2. Dimensions des accès :

3.1.2.1. - La largeur des accès sera déterminée en fonction des besoins spécifiques des constructions et installations, sous réserve du respect des normes de sécurité :

3.1.2.2. - La largeur autorisée des accès n'implique aucunement qu'une autorisation de bateau sera accordée pour une largeur similaire.

3.1.3. Accès* présentant une pente :

3.1.3.1. - Les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 4 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

3.1.3.2. - Le long des voies concernées par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement* projeté.

3.2. Voiries :

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en

fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier.

3.2.3. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation destinée à l'habitation ou qui requiert l'utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Généralités :

4.2.1.1. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'un même terrain. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement communal et le règlement départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités doivent être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.2. Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. Sauf impossibilité technique, la création d'un regard de visite en limite de propriété est imposée.

4.2.2.2. - Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, doivent subir un traitement de débourbage / déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

4.2.3. Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux sur le terrain adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation

(arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal et du règlement départemental d'assainissement.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale, en leur conférant un volume de stockage suffisant afin d'éviter leur saturation. Les ouvrages d'infiltration doivent être installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.4. - Les eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage ou faire l'objet d'un traitement par l'intermédiaire de dispositifs de type bassins filtrants plantés avant rejet dans le milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.5. - L'évacuation des eaux pluviales des balcons* situés à l'aplomb du domaine public devra être raccordée aux descentes d'eaux pluviales.

4.2.4. - Eaux résiduaires non domestiques :

- Les rejets de liquides résiduaires non domestiques (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, ou autres, dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation préalable. Un traitement préalable de ces eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement peut être imposé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Déchets :

4.3.1. -Règle générale :

4.3.1.1. - Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être respecté.

4.3.1.2. - Lorsque, avec l'accord de la collectivité, une collecte de déchets via des containers semi enterrés ou enterrés est mise en œuvre, les containers doivent être implantés sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3.1.2. - L'aménagement sur le terrain, en bordure de voie, d'un espace destiné au dépôt des bacs en attente de collecte, suffisamment dimensionné et permettant une manipulation aisée des bacs par les agents chargés de la collecte, pourra être exigé lorsque la largeur du trottoir au droit du terrain est insuffisante pour permettre le dépôt des bacs en attente de collecte sur la voie publique dans des conditions garantissant la continuité du cheminement et la sécurité des piétons.

4.3.2. -Constructions neuves :

- Les constructions et locaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée.

4.3.3- Travaux sur constructions existantes :

- Dans le cas de travaux de changement de destination ou d'extension d'une construction existante un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.4. Energie :

4.4.1. - La production et l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire, éolien) pour les besoins des constructions est recommandée.

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Dispositions générales :

6.1.1. - Les constructions doivent être implantées **avec un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques.

6.1.2. - Ce recul minimum **est porté à 5 mètres** pour les constructions édifiées le long de la rue **Paul et Camille Thomoux**.

6.1.3. - Des reculs inférieurs aux reculs indiqués ci-dessus ou une implantation à l'alignement* peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans le site :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC *)

- pour assurer une continuité de façade avec une construction existante.

6.2. Constructions existantes :

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

- pour la construction d'un sas d'entrée à un bâtiment sur un perron* existant,

- en cas d'extension de la construction, à condition que les extensions soient implantées avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante.

- pour conserver un (des) arbre(s) de haute tige.

6.4. Saillies des éléments de constructions :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

    - L'avancée des saillies sur la marge de recul ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas dépasser :

- 0,20 mètres par rapport au plan de la façade, jusqu'à 3,50 mètres au-dessus du trottoir,

- 0,30 mètres par rapport au plan de la façade, à plus de 3,50 mètres au-dessus du trottoir.

- Les saillies sur le domaine public peuvent être refusées ou soumises au respect de prescriptions spéciales.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Nonobstant les dispositions du présent article UI.7, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

7.1. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et par rapport aux limites de fond :

- Si la façade comporte des baies :

  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

  - la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 6 mètres.
  (D ≥ H et D ≥ 6 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, à condition que la longueur de la façade sur rue du terrain soit inférieure ou égale à 30 mètres, soit en retrait de ces limites.

  - En cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 4 mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 4 mètres.)

7.2. - Dispositions applicables lorsque la limite du terrain se confond avec une limite de zone :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Si la façade comporte des baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 8 mètres.
(D ≥ H et D ≥ 8 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baie, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 6 mètres. (D ≥ H/2 et D ≥ 6 mètres.)

7.3. - Dispositions applicables aux constructions annexes :

- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si :

  - la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 4 mètres.

  et

  - la surface de plancher de l'annexe est inférieure ou égale à 50 m².

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

- Si la façade comporte des baies :

  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

  - la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres. (D ≥ 8 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.

  - En cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. (D ≥ 4 mètres.)

7.5. - Constructions existantes :

- En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

7.6. - Saillies :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  - L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans tous les cas, la limite externe des saillies de type balcon, coursive, est considérée comme une baie. Ces éléments en saillies doivent respecter retrait minimum imposé aux paragraphes 7.1. et 7.2 ci-dessus.

Toutefois, pour les terrasses en rez-de-chaussée ou perrons construits à une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le recul minimal à respecter par rapport aux limites séparatives latérales est ramené à 2,50 mètres.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1. - Dispositions générales :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de :

  - 6 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

  - 4 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie.

et :

  - la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

8.2. - Constructions annexes* :

- Les constructions annexes* dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de tous éléments de construction en vis-à-vis sur le même terrain.

- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* la distance entre tous les points de deux constructions, contiguës ou non doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions.

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

- L'emprise au sol* des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* n'est pas limitée.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1. – Calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain

naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

Ne sont pas compris dans la hauteur :

- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,
- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,
- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)
- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés

Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2. - Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

10.3. Dépassement de la hauteur maximale :

- Des dépassements localisés de la hauteur maximale peuvent être autorisés pour les besoins d'implantation d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, à savoir :

- des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation,
- des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres,
- des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées…,
- des dispositifs destinés à la récupération des eaux de pluie en vue de leur utilisation dans la construction.

- Ce dépassement de hauteur ne pourra toutefois pas excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximum autorisée.

- La volumétrie de ces installations devra s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

- **Constructions existantes :**

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

11.1. - Dispositions générales :

- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.

- Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.1.1. - Constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons* et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

11.1.1.1. - Façades :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations…), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

- L'utilisation de matériaux de qualité, notamment de la brique ou de la pierre de taille, est recommandée.

- Les garde-corps des balcons*, terrasses et loggias doivent être pleins ou opaques sur 70 cm de hauteur au minimum.

11.1.1.2. - Couronnement et toitures :

- Les couronnements doivent présenter des toitures traditionnelles à pentes, une simplicité de volume et une unité de conception,

- Les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°, à l'exception des pentes des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et des annexes*.

Zone UI

- Les toitures à la Mansart sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :

a) Les toitures-terrasses aménagées en terrasses d'agrément destinées à l'usage des utilisateurs de la construction ;

b) Les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

Dans les secteurs UAa et UAc, les toitures-terrasses visées au b) ci-dessus ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, ... doivent être intégrés aux volumes bâtis et les éventuelles excroissances doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.2. - Constructions existantes et ravalements :

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

11.1.2.1. - Façades :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).

- Les percements ou modifications de baies* doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

11.1.2.2. - Couronnement et toitures :

- Les travaux doivent préserver ou améliorer la volumétrie et l'aspect de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que s'ils s'intègrent harmonieusement dans la composition de la construction existante.

- Les caractéristiques des toitures doivent être préservées en cas d'extension, de surélévation, de redressement des pentes ou de création d'ouvertures.

- Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Dans le cas de travaux importants touchants à la structure du gros œuvre et/ou de la charpente, les toitures-terrasses et les toitures à pente qui ne respectent pas les dispositions du paragraphe 11.1.1.2. ci-dessus doivent être mises en conformité avec les dites dispositions, sauf en cas d'impossibilité technique avérée,

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.3. - Constructions annexes et locaux techniques :

- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

- Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

- Les locaux techniques, y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, doivent être intégrés dans les constructions principales. En cas d'impossibilité, le cas d'une construction existante, ils peuvent être réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

- Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

11.1.4. - Devantures et vitrines en façade sur les espaces publics :

- Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

- Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

- Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

- Les devantures comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

- Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

- Lorsqu'une devanture existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée et mise en valeur ;

11.2. - Protection du patrimoine architectural :

Le document graphique n°5 identifie des immeubles protégés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.

- Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturale du bâtiment, et notamment les formes de toiture, les modénatures, les baies* en façade, les menuiseries extérieures,

- Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- Respecter les transformations du bâtiment postérieures à sa construction lorsqu'elles sont dignes d'intérêt et remédier à ses altérations.

- Lorsque la protection porte sur un ensemble de construction présentant une unité de volume, de couleurs, de matériaux ou de style, les travaux envisagés ne doivent pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.

- Les extensions des bâtiments protégés sont admises, sous réserve de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques et de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale. Elles doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents du bâtiment, dans le cadre d'une architecture de qualité écartant toute forme de pastiche.

- La démolition des bâtiments protégés est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.3. - Clôtures :

11.3.1. - Généralités :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) est interdit.

- Le style Les clôtures existantes ayant un caractère architectural affirmé doivent être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux. En cas de réfection partielle, leur style doit être respecté.

- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque élément de clôture.

11.3.2. - Clôtures sur les voies publiques ou privées :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement par des éléments décoratifs.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- Les clôtures doivent être à claire-voie mais peuvent comporter une partie pleine ou mur bahut, sur une hauteur maximale de 1 mètre, et une partie supérieure ajourée et constituée de matériaux rigides. Dans la partie située au-dessus du mur bahut, les vides représenteront au moins 70 % de la surface du plan de la clôture. Les portes et portails pourront être pleins.

11.3.3. - Clôtures sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- Dans le cas où il existe une différence de niveau entre les deux propriétés, la hauteur la clôture est mesurée par rapport au niveau du terrain le plus haut.

Article UI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Dispositions générales :

12.1.1. - Réalisation du stationnement en dehors des voies publiques

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

- Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UA3 ci-dessus.

- Les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et des bâtiments à usage principal tertiaire (Bureaux, commerce, hébergement hôtelier) doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à leur alimentation en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m², il doit être affecté 2 % de la surface totale, avec un minimum 5 m², au stationnement des deux roues motorisés.

12.1.2. - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- En cas de constructions comportant plusieurs destinations (habitat, bureaux*, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher qu'elles occupent, arrondies à l'entier supérieur.

- Les places commandées ou enclavées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est exprimé par tranche de surface de plancher, toute tranche de surface de plancher entamée est prise en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Pour le calcul du nombre minimum de place de stationnement nécessaire à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous est, dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

12.1.3. - Travaux sur constructions existantes et changement de destination :

12.1.3.1. - Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2.

- Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions après les travaux envisagés, et le nombre de places nécessaires aux constructions avant ces travaux, calculés selon les règles du paragraphe 12.2.

- La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

12.1.3.1. - Stationnement pour les vélos :

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être réalisés selon les dispositions du paragraphe 12.2, sauf si les caractéristiques de la construction et du terrain l'interdisent

12.1.4. - Impossibilité d'aménager des places de stationnement :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.2.1. - Caractéristiques des stationnements ;

12.2.1.1. - Accès aux places de stationnement :

- Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.

- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.2.1.2. - Dimensions des places de stationnement et des dégagements :

	Véhicules motorisés
Longueur utile (1)	5 mètres
Largeur utile (1)	2,50 mètres
Dégagement (1)	5,50 mètres
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	25 m²

(1) Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent former un rectangle.

12.2.2. - Normes applicables selon la destination des constructions :

12.2.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au moins une place par logement.

12.2.2.2. - Constructions destinées au commerce :

- Pour la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat inférieure ou égale à 500 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce et à l'artisanat supérieure à 500 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat est supérieure à 250 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de transports en commun de type lourd (Train, RER, Tramway, T'Zen), cette norme est diminuée de 30 %.

- Lorsque la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.4. - Constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée à l'industrie est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

- Pour toute surface de plancher destinée à la fonction d'entrepôt, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour autocar par tranche de 40 chambres. La place de stationnement pour autocar doit pouvoir être utilisée pour les livraisons.

12.2.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.3. - Norme de stationnement pour les vélos :

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

12.3.1. - Caractéristiques des stationnements :

12.3.1.1 - <u>Emplacements destinés au stationnement des vélos</u> :

- Le stationnement des vélos doit être assuré dans un local clos et couvert, intégré ou non à la construction principale.

- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable par les vélos, sans obstacle, avec une pente maximale de 12 %.

- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.3.1.2. - Dimensions des emplacements pour vélos et des dégagements :

	Vélos
Longueur utile (1)	2,00 mètres
Largeur utile (1)	0,60 mètres
Dégagement (1)	--
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	1,5 m²

12.3.2. - Normes de stationnement pour les vélos selon la destination des constructions :

12.3.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Non réglementé.

12.3.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 5 places de stationnement pour véhicules motorisés.

12.3.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher.

12.3.2.4. - Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.3.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Article UI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres :

- Les espaces libres doivent être aménagés sensiblement au niveau du sol naturel, les affouillements et exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières du

terrain en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

- Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons…).

- Toutefois, dans le cas ou l'usage du terrain (Terrain de sport, cours d'école..) ou le caractère du quartier et du bâti environnant (centre ancien) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

13.1.2 - Superficie minimale des espaces verts :

13.1.2.1. - Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent présenter superficie au moins égale à 10 % de la superficie du terrain aménagé en espaces verts de pleine terre.

Les espaces d'une superficie inférieure à 5 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la superficie minimale des espaces libres.

Cette surface complémentaire doit être autant que possible aménagée en espaces verts en pleine terre. A défaut, cette surface complémentaire peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée* de même valeur minimale calculée selon les dispositions du paragraphe 13.1.2.3. ci-dessous.

13.1.2.2. - Surface végétalisée pondérée :

La surface végétalisée pondérée s'obtient en affectant aux surfaces les coefficients suivants :

- 1 pour les espaces en pleine terre,

- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise,

-0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale de 30 centimètres (couche drainante non comprise) ;

- 0,2 pour les espaces verts de type surfaces de murs végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées.

13.1.2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Les dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Un aménagement paysager et végétalisé des espaces extérieurs sera recherché, en privilégiant les espaces de pleine terre.

13.1.2.4. Travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes situées sur un terrain dont l'aménagement n'est pas conforme aux dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- Les espaces libres après travaux doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé soigné.

13.1.2.5. Travaux sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Lorsque les prescriptions relatives à la protection des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme indiqués sur le document graphique n°5 empêchent de satisfaire aux dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- La qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

13.2. Plantations :

13.2.1. Obligation de planter :

- Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.

- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places.

- Le sol devra être correctement traité par des apports suffisants de terre végétale, permettant la conservation des plantations.

- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

13.2.2. Modalités de mise en œuvre des plantations :

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation.

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

  A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

- Dans le cas de plantations sur dalles, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum :

  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,

  - 1 mètre pour les arbres à petit développement,

  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,

  - 2 mètres pour les arbres à grand développement.

- Les toitures et terrasses végétalisées doivent recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée et être accessibles pour leur entretien.

13.3 : Prescriptions localisées :

13.3.1 Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique n° 1 sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.3.2. Espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés en application de l'article L123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme sont délimités sur le document graphique n°5.

- Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés.

Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par un sujet équivalent en matière de taille et d'essence. A la plantation ce sujet aura une circonférence à 1 mètre de hauteur de 20 cm minimum.

- La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

  - elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'espace vert protégé s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'espace vert protégé est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours…) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- Des constructions et installations peuvent être admises dans l'espace vert protégé, si elles participent, par leur nature, leur caractère et leur fonction, à l'aménagement paysager de l'espace et à son animation (kiosques, bancs…).

- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'espace vert protégé.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert protégé bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol.

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI 1 à UI 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UR correspond aux secteurs à dominante résidentielle, principalement d'habitat pavillonnaire.

Article UR 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1. - Les constructions destinées à l'industrie*, à la fonction d'entrepôt*, à l'exploitation agricole ou forestière*,

1.2. - En bordure des **voies de protection et renforcement du commerce et de l'artisanat*** repérées sur le document graphique n°1, la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* existantes à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat*.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

1.3. - Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,

1.4. - L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidentiels de loisirs.

1.5. - L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.6. - Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

1.7. - Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

Article UR 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

2.1. Conditions relatives aux destinations :

2.1.1. - En bordure des **voies de protection et renforcement du commerce et de l'artisanat*** repérées sur le document graphique n°1 au titre de l'article L.123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme, les locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments sur rue ou en premier rang doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce* ou à l'artisanat*, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

2.1.2. - **Les constructions et locaux destinés à l'artisanat*** sont admis sous réserve qu'ils ne présentent aucun danger, inconvénient ou nuisance pour le voisinage.

2.1.3. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui ne sont pas interdites à l'article UR 1 sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

2.2.1. - Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

2.2.2. - Sur toute construction indiquée au document graphique n°5 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UR 11.

2.2.3. - Dans tout espace indiqué au document graphique n°5 comme **espace vert protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article UR 13.

2.2.4. - Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

2.2.5. - Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

2.2.6. - Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés.

2.3. Conditions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global :

- Dans les périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global délimités sur le document graphique n°1 en application de l'article L. 123-2 §a du code de l'urbanisme, la surface de plancher (SP) des constructions et installations nouvelles et celle des extensions des constructions et installations existantes est limitée à 20 m².

Article UR 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.a. - Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du code civil.

3.b. - Toute autorisation de construire pourra être refusée sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

3.c. - Toute autorisation de construire pourra être refusée si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.d. - Les voies et les accès* aux constructions et installations doivent respecter les prescriptions en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès* aux voies de desserte :

3.1.1. Dispositions générales :

3.1.1.1. - Les accès* automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.1.2. - Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.1.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

3.1.1.4. - La localisation des accès* peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie (dispositifs de signalisation, éclairage public, espaces verts publics, supports de réseaux, mobilier urbain, …).

3.1.1.5. - Sur une même unité foncière, le nombre d'accès* carrossable à une voie publique est limité **à 1 accès* par tranche de 15 mètres de largeur terrain sur la voie.** Dans le cas de terrain d'angle, les linéaire de façade sont comptées jusqu'à leur point d'intersection.

3.1.2. Dimensions des accès :

La dimension des accès sera déterminée comme suit, sous réserve du respect des normes de sécurité :

3.1.2.1. - **Desserte des constructions destinées à l'habitation** : la largeur minimum de l'accès* sera de 3 mètres de façon continue sur toute leur profondeur.

3.1.2.2. - **Desserte des autres constructions et installations et ouvrages** : la largeur de l'accès* sera adaptée aux besoins spécifiques de l'opération.

3.1.2.3. - La largeur autorisée des accès n'implique aucunement qu'une autorisation de bateau sera accordée pour une largeur similaire.

3.1.3. Accès* présentant une pente :

3.1.3.1. - Les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 4 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

3.1.3.2. - Le long des voies concernées par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement* projeté.

3.2. Voiries :

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier.

3.2.3. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UR 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation destinée à l'habitation ou qui requiert l'utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Généralités :

4.2.1.1. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'un même terrain. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement communal et le règlement départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités doivent être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.2. Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. Sauf impossibilité technique, la création d'un regard de visite en limite de propriété est imposée.

4.2.2.2. - Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, doivent subir un traitement de débourbage / déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

4.2.3. Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux sur le terrain adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal et du règlement départemental d'assainissement.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale, en leur conférant un volume de stockage suffisant afin d'éviter leur saturation. Les ouvrages d'infiltration doivent être installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.4. - Les eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage ou faire l'objet d'un traitement par l'intermédiaire de dispositifs de type bassins filtrants plantés avant rejet dans le milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.5. - L'évacuation des eaux pluviales des balcons* situés à l'aplomb du domaine public devra être raccordée aux descentes d'eaux pluviales.

4.2.4. - Eaux résiduaires non domestiques :

- Les rejets de liquides résiduaires non domestiques (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, ou autres, dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation préalable. Un traitement préalable de ces eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement peut être imposé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Déchets :

4.3.1. - Règles générales :

4.3.1.1. - Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être respecté.

4.3.1.2. - Lorsque, avec l'accord de la collectivité, une collecte de déchets via des containers semi enterrés ou enterrés est mise en œuvre, les containers doivent être implantés sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3.1.2. - L'aménagement sur le terrain, en bordure de voie, d'un espace destiné au dépôt des bacs en attente de collecte, suffisamment dimensionné et permettant une manipulation aisée des bacs par les agents chargés de la collecte, pourra être exigé lorsque la largeur du trottoir au droit du terrain est insuffisante pour permettre le dépôt des bacs en attente de collecte sur la voie publique dans des conditions garantissant la continuité du cheminement et la sécurité des piétons.

4.3.2. - Constructions neuves :

4.3.2.1. - Constructions neuves destinées à l'habitation :

- Les constructions neuves destinées à l'habitation doivent comporter soit :

- un ou plusieurs locaux de stockage des déchets et des encombrants en attente de collecte facilement accessible ;

- un ou plusieurs containers semi-enterrés lorsqu'une collecte adaptée est mise en œuvre

4.3.2.2. - Constructions neuves à usage autre qu'habitation :

- Les constructions et locaux destinés à l'artisanat*, au commerce, aux bureaux* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée.

4.3.3. - Travaux sur constructions existantes :

4.3.3.1. - Dans le cas de travaux aboutissant **à de plus de trois logements** dans l'immeuble (y compris les logements existants), un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.3.3.2 - Dans le cas de travaux d'extension ou de création de locaux destinés à l'artisanat*, au commerce ou aux bureaux*, un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.4. Energie :

4.4.1. - La production et l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire, éolien) pour les besoins des constructions est recommandée.

Article UR 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Dispositions générales :

6.1.1. - Les constructions doivent être implantées **avec un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques.

6.1.2. - Ce recul minimum **est porté à 5 mètres** pour les constructions édifiées le long de la rue **Paul et Camille Thomoux**, de la rue **des Martyrs de la Déportation** ou de l'avenue Paul Doumer.

6.1.3. - Des reculs inférieurs aux reculs indiqués ci-dessus ou une implantation à l'alignement* peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans le site :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC *)

- pour assurer une continuité de façade avec une construction existante.

6.2. Lorsqu'un trait pointillé de couleur rouge en bordure de voie est porté sur le document graphique n°1, les constructions édifiées en bordure de voie doivent être implantée à l'alignement*.

6.3. Constructions existantes :

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 et 6.2. ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

- pour la construction d'un sas d'entrée à un bâtiment sur un perron* existant,

- en cas d'extension de la construction, à condition que les extensions soient implantées avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante.

- pour conserver un (des) arbre(s) de haute tige.

6.4. Saillies des éléments de constructions :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  - L'avancée des saillies sur la marge de recul ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas dépasser :

  - 0,20 mètres par rapport au plan de la façade, jusqu'à 3,50 mètres au-dessus du trottoir,

  - 0,30 mètres par rapport au plan de la façade, à plus de 3,50 mètres au-dessus du trottoir.

- Les saillies sur le domaine public peuvent être refusées ou soumises au respect de prescriptions spéciales.

Article UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Nonobstant les dispositions du présent article UR.7, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

7.1. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

7.1.1 - Dans une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou par rapport au recul minimum imposé à l'article UR 6 :

- Si la façade comporte des baies :

  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

  - la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 8 mètres.
  (D ≥ H/2 et D ≥ 8 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.

  - En cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 2,5 mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 2,5 mètres.)

7.1.2 - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres de mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UR 6 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Si la façade comporte des baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 10 mètres. (D ≥ H et D ≥ 10 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 2,5 mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 2,5 mètres.)

7.2. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Si la façade comporte des baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 8 mètres. (D ≥ H et D ≥ 8 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 3 mètres. (D ≥ H/2 et D ≥ 3 mètres.)

7.3. - Dispositions applicables aux constructions annexes :

- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si :

  - la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 4 mètres.

  et

  - la surface de plancher de l'annexe est inférieure ou égale à 50 m².

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

- Si la façade comporte des baies :

  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

  - la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres. (D ≥ 8 mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.

  - En cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres. (D ≥ 2,5 mètres.)

7.5. - Cours communes :

- Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2,50 mètres de celle-ci.

- L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles UR.8.

- La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

7.6. - Constructions existantes :

- En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

7.7. - Saillies :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  - L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans tous les cas, la limite externe des saillies de type balcon, coursive, est considérée comme une baie. Ces éléments en saillies doivent respecter retrait minimum imposé aux paragraphes 7.1. et 7.2 ci-dessus.

Toutefois, pour les terrasses en rez-de-chaussée ou perrons construits à une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le recul minimal à respecter par rapport aux limites séparatives latérales est ramené à 2,50 mètres.

Article UR 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1. - Dispositions générales :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de :

  - 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

  - 4 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie.

et :

  - la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

8.2. - Constructions annexes* :

- Les constructions annexes* dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de tous éléments de construction en vis-à-vis sur le même terrain.

- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* la distance entre tous les points de deux constructions, contiguës ou non doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UR 9 - Emprise au sol des constructions.

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

- Toutefois, l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions édifiées dans la partie du terrain située au-delà d'une profondeur 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UR 6 est limitée à 12% de la superficie de l'unité foncière. (Soit 30 % de l'emprise au sol autorisée sur l'unité foncière)

- L'emprise au sol* des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* n'est pas limitée.

Article UR 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1. Calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

10.1.1. Dispositions générales

Ne sont pas compris dans la hauteur :

- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,

- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,

- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés

- Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.1.2. Dispositions applicables au secteur URa

Ne sont pas compris dans la hauteur :

- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,
- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,
- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)
- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés

Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou par rapport au recul minimum imposé à l'article UR 6 :

- Cas général : la hauteur des constructions est limitée à

- 15 mètres le long de l'avenue Paul Vaillant-Couturier,
- 10 mètres le long des autres voies.

- Cas des rez-de-chaussée sur rue destinés au commerce ou à l'artisanat :

- Lorsque le rez-de-chaussée de la construction est destiné à des locaux commerciaux ou artisanaux*, alors celui-ci doit avoir une hauteur sous plafond ou sous poutre au moins égale à 3 mètres et la hauteur maximale des constructions est augmentée d'1 mètre.

10.2.2 - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres de mesurée par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques ou au recul minimum imposé à l'article UR 6 :

- La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* est limitée à 15 mètres.

10.4. Dépassement de la hauteur maximale :

- Des dépassements localisés de la hauteur maximale peuvent être autorisés pour les besoins d'implantation d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, à savoir :

- des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation,
- des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres,

- des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées…,

- des dispositifs destinés à la récupération des eaux de pluie en vue de leur utilisation dans la construction.

- Ce dépassement de hauteur ne pourra toutefois pas excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximum autorisée.

- La volumétrie de ces installations devra s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

- **Constructions existantes :**

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

Article UR 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

11.1. - Dispositions générales :

- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.

- Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.1.1. - Constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons* et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

Zone UR

11.1.1.1. - Façades :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations…), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

- L'utilisation de matériaux de qualité, notamment de la brique ou de la pierre de taille, est recommandée.

- Les garde-corps des balcons*, terrasses et loggias doivent être pleins ou opaques sur 70 cm de hauteur au minimum.

11.1.1.2. - Couronnement et toitures :

- Les couronnements doivent présenter des toitures traditionnelles à pentes, une simplicité de volume et une unité de conception,

- Les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°, à l'exception des pentes des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et des annexes*.

- Les toitures à la Mansart sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :

a) Les toitures-terrasses aménagées en terrasses d'agrément destinées à l'usage des utilisateurs de la construction ;

b) Les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, ... doivent être intégrés aux volumes bâtis et les éventuelles excroissances doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.2. - Constructions existantes et ravalements :

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

11.1.2.1. - Façades :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).

- Les percements ou modifications de baies* doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

11.1.2.2. - Couronnement et toitures :

- Les travaux doivent préserver ou améliorer la volumétrie et l'aspect de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que s'ils s'intègrent harmonieusement dans la composition de la construction existante.

- Les caractéristiques des toitures doivent être préservées en cas d'extension, de surélévation, de redressement des pentes ou de création d'ouvertures.

- Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Dans le cas de travaux importants touchants à la structure du gros œuvre et/ou de la charpente, les toitures-terrasses et les toitures à pente qui ne respectent pas les dispositions du paragraphe 11.1.1.2. ci-dessus doivent être mises en conformité avec les dites dispositions, sauf en cas d'impossibilité technique avérée,

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.3. - Constructions annexes et locaux techniques :

- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

- Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

- Les locaux techniques, y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, doivent être intégrés dans les constructions principales. En cas d'impossibilité, le cas d'une construction existante, ils peuvent être réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

- Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

11.1.4. - Devantures et vitrines en façade sur les espaces publics :

- Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

- Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

- Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

- Les devantures comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

- Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

- Lorsqu'une devanture existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée et mise en valeur ;

11.2. - Protection du patrimoine architectural :

Le document graphique n°5 identifie des immeubles protégés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.

- Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :

  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturale du bâtiment, et notamment les formes de toiture, les modénatures, les baies* en façade, les menuiseries extérieures,

  - Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

  - Respecter les transformations du bâtiment postérieures à sa construction lorsqu'elles sont dignes d'intérêt et remédier à ses altérations.

- Lorsque la protection porte sur un ensemble de construction présentant une unité de volume, de couleurs, de matériaux ou de style, les travaux envisagés ne doivent pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.

- Les extensions des bâtiments protégés sont admises, sous réserve de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques et de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale. Elles doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents du bâtiment, dans le cadre d'une architecture de qualité écartant toute forme de pastiche.

- La démolition des bâtiments protégés est interdite, sauf :

  - en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

  - en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.3. - Clôtures :

11.3.1. - Généralités :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) est interdit.

- Le style Les clôtures existantes ayant un caractère architectural affirmé doivent être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux. En cas de réfection partielle, leur style doit être respecté.

- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque élément de clôture.

11.3.2. - Clôtures sur les voies publiques ou privées :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement par des éléments décoratifs.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- Les clôtures doivent être à claire-voie mais peuvent comporter une partie pleine ou mur bahut, sur une hauteur maximale de 1 mètre, et une partie supérieure ajourée et constituée de matériaux rigides. Dans la partie située au-dessus du mur bahut, les vides représenteront au moins 70 % de la surface du plan de la clôture. Les portes et portails pourront être pleins.

11.3.3. - Clôtures sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- Dans le cas où il existe une différence de niveau entre les deux propriétés, la hauteur la clôture est mesurée par rapport au niveau du terrain le plus haut.

Article UR 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Dispositions générales :

12.1.1. - Réalisation du stationnement en dehors des voies publiques :

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

- Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UR 3 ci-dessus.

- Les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et des bâtiments à usage principal tertiaire (Bureaux, commerce, hébergement hôtelier) doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à leur alimentation en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m², il doit être affecté 2 % de la surface totale, avec un minimum 5 m², au stationnement des deux roues motorisés.

12.1.2. - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- En cas de constructions comportant plusieurs destinations (habitat, bureaux*, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher qu'elles occupent, arrondies à l'entier supérieur.

- Les places commandées ou enclavées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est exprimé par tranche de surface de plancher, toute tranche de surface de plancher entamée est prise en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Pour le calcul du nombre minimum de place de stationnement nécessaire à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous est, dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

12.1.3. - Travaux sur constructions existantes et changement de destination :

12.1.3.1. - Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2.

- Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions après les travaux envisagés, et le nombre de places nécessaires aux constructions avant ces travaux, calculés selon les règles du paragraphe 12.2.

- La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

12.1.3.1. - Stationnement pour les vélos :

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être réalisés selon les dispositions du paragraphe 12.2, sauf si les caractéristiques de la construction et du terrain l'interdisent

12.1.4. - Impossibilité d'aménager des places de stationnement :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.2.1. - Caractéristiques des stationnements ;

12.2.1.1. - <u>Accès aux places de stationnement</u> :

- Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.

- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.2.1.2. - Dimensions des places de stationnement et des dégagements :

	Véhicules motorisés
Longueur utile (1)	5 mètres
Largeur utile (1)	2,50 mètres
Dégagement (1)	5,50 mètres
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	25 m²

(1) Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent former un rectangle.

12.2.2. - Normes applicables selon la destination des constructions :

12.2.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Logements non financé par un prêt aidé par l'Etat :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au moins une place par logement.

- Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

- Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements-foyers et résidences sociales financés par l'Etat et/ou une collectivité publique et destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement ou par lit, jusqu'au 5ème logement ou lit, et au moins une place par tranche de 5 logements ou 5 lits à compter du 6ème logement ou lit.

- Au-delà de 11 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Logements pour étudiants financés par l'Etat et/ou collectivité publique :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement, jusqu'au 5ème logement, et au moins une place par tranche de 5 logements à compter du 6ème logement.

- Au-delà de 11 places à réaliser, au moins 75 % du total des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

12.2.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Jusqu'à une superficie inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat, aucune place n'est exigée.

Cette disposition s'applique également dans le cas de plusieurs locaux indépendants, ayant chacun une superficie inférieure à 300 m² de surface de plancher, à conditions qu'ils ne puissent pas être réunis.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce et à l'artisanat supérieure à 1000 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de transports en commun de type lourd (Train, RER, Tramway, T'Zen), cette norme est diminuée de 30 %.

- Lorsque la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 1000 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.4. - Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée à l'industrie est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

- Pour toute surface de plancher destinée à la fonction d'entrepôt, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour autocar par tranche de 40 chambres. La place de stationnement pour autocar doit pouvoir être utilisée pour les livraisons.

12.2.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.3. - Norme de stationnement pour les vélos :

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

12.3.1. - Caractéristiques des stationnements :

12.3.1.1 - Emplacements destinés au stationnement des vélos :

- Le stationnement des vélos doit être assuré dans un local clos et couvert, intégré ou non à la construction principale.

- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable par les vélos, sans obstacle, avec une pente maximale de 12 %.

- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.3.1.2. - Dimensions des emplacements pour vélos et des dégagements :

	Vélos
Longueur utile (1)	2,00 mètres
Largeur utile (1)	0,60 mètres
Dégagement (1)	--
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	1,5 m²

12.3.2. - Normes de stationnement pour les vélos selon la destination des constructions :

12.3.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Au-delà de 250 m² de surface de plancher ou à partir de deux logements groupés dans le même bâtiment, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

- Dans le cas de logements-foyers et résidences sociales financés par l'Etat et/ou une collectivité publique et destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Dans le cas de logements pour étudiants financés par l'Etat et/ou une collectivité publique, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 80 m² de surface de plancher,

12.3.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 5 places de stationnement pour véhicules motorisés.

12.3.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher.

12.3.2.4. - Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.3.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Article UR 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres :

- Les espaces libres doivent être aménagés sensiblement au niveau du sol naturel, les affouillements et exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières du terrain en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

- Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons…).

13.1.2 - Superficie minimale des espaces libres :

13.1.2.1. - Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent présenter superficie au moins égale à 40 % de la superficie du terrain et être aménagé en espaces verts en pleine terre

- Les espaces d'une superficie inférieure à 1 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la superficie minimale des espaces libres.

13.1.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Les dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Un aménagement paysager et végétalisé des espaces extérieurs sera recherché, en privilégiant les espaces de pleine terre.

13.1.2.3. Travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes situées sur un terrain dont l'aménagement n'est pas conforme aux dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- Les espaces libres après travaux doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé soigné.

13.1.2.4. Travaux sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Lorsque les prescriptions relatives à la protection des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme indiqués sur le document graphique n°5 empêchent de satisfaire aux dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- La qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

13.2. Plantations :

13.2.1. Obligation de planter :

- Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.

- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places.

- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

13.2.2. Modalités de mise en œuvre des plantations :

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation.

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

  A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

- Dans le cas de plantations sur dalles, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum :

  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,

  - 1 mètre pour les arbres à petit développement,

  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,

  - 2 mètres pour les arbres à grand développement.

- Les toitures et terrasses végétalisées doivent recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée et être accessibles pour leur entretien.

13.3 : Prescriptions localisées :

13.3.1 Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique n°1 sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.3.2. Espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés en application de l'article L123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme sont délimités sur le document graphique n°5.

- Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés.

Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par un sujet équivalent en matière de taille et d'essence. A la plantation ce sujet aura une circonférence à 1 mètre de hauteur de 20 cm minimum.

- La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

  - elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'espace vert protégé s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'espace vert protégé est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours…) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- Des constructions et installations peuvent être admises dans l'espace vert protégé, si elles participent, par leur nature, leur caractère et leur fonction, à l'aménagement paysager de l'espace et à son animation (kiosques, bancs…).

- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'espace vert protégé.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert protégé bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Article UR 14 - Coefficient d'occupation du sol.

14.1. - Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UR 1 à UR 13.

14.2. - Pour les constructions et locaux destinés au commerce ou à l'artisanat, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et locaux édifiés sur des terrains situés le long de la rue Paul et Camille Thomoux, de l'avenue Paul Vaillant-Couturier, de la rue Paul Doumer, de la rue du 11 novembre, de la rue des Martyrs de la Déportation et de la rue Gaston Navailles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone USU est destinée aux équipements et services urbains nécessaires au fonctionnement de l'agglomération, avec l'objectif de les pérenniser et de favoriser leur développement harmonieux et durable.

Elle recouvre les emprises ferroviaires, les emprises des postes électriques à très haute tension, de l'usine de production d'eau potable, les emprises hospitalières et des établissements de formation professionnelle.

La zone USU comprend un secteur USUa, correspondant aux emprises hospitalières, tenant compte des spécificités paysagères du site.

Article USU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1. - Les constructions destinées à l'**habitation***, au **bureau***, au **commerce*** ou à la **fonction d'entrepôt***, autres que celles autorisées à l'article USU-2.

1.2. - Les constructions destinées à l'**hébergement hôtelier***,

1.3. - Les constructions destinées à l'**exploitation agricole ou forestière***,

1.4. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,

1.5. - L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidentiels de loisirs.

1.6. - L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.7. - Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

1.8. - Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

Article USU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

2.1. Conditions relatives aux destinations :

2.1.1. - Les constructions et locaux destinés à l'**habitation*** ne sont admis que :

- s'ils sont destinés exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;

- s'ils sont utiles au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existant dans la zone.

2.1.2. - Les constructions et locaux destinés aux **bureaux*** ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux besoins de fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif existant dans la zone.

2.1.3. - Les constructions et locaux destinés au **commerce***, ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes ou créées dans la zone.

2.1.4. - Les constructions et locaux destinés à l'**artisanat***, à l'**industrie*** et à la **fonction d'entrepôt*** ne sont admis qu'en **dehors du secteur USUa**, si les installations apportent un service au fonctionnement de l'agglomération en lien avec le caractère de la zone ou avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes ou créées dans la zone.

2.1.5. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui ne sont pas interdites à l'article USU 1 sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

2.2.1. - Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

2.2.2. - Sur toute construction indiquée au document graphique n°5 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article USU 11.

2.2.3. - Dans tout espace indiqué au document graphique n°5 comme **espace vert protégé** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article USU 13.

2.2.4. - Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

2.2.5. - Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

2.2.6. - Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés.

2.3. Conditions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global :

Dans les périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global délimités sur le document graphique n°1 en application de l'article L. 123-2 §a du code de l'urbanisme, la surface de plancher (SP) des constructions et installations nouvelles et celle des extensions des constructions et installations existantes est limitée à 20 m².

Article USU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.a. - Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du code civil.

3.b. - Toute autorisation de construire pourra être refusée sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

3.c. - Toute autorisation de construire pourra être refusée si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.d. - Les voies et les accès* aux constructions et installations doivent respecter les prescriptions en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès* aux voies de desserte :

3.1.1. Dispositions générales :

3.1.1.1. - Les accès* automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.1.2. - Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.1.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

3.1.1.4. - La localisation des accès* peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie (dispositifs de signalisation, éclairage public, espaces verts publics, supports de réseaux, mobilier urbain, …).

3.1.1.5. - Sur une même unité foncière, le nombre d'accès* carrossable à une voie publique est limité à 1 accès* par tranche de 15 mètres de largeur terrain sur la voie. Dans le cas de terrain d'angle, les linéaire de façade sont comptées jusqu'à leur point d'intersection.

3.1.2. Dimensions des accès :

3.1.2.1. - La largeur des accès sera déterminée en fonction des besoins spécifiques des constructions et installations, sous réserve du respect des normes de sécurité :

3.1.2.2. - La largeur autorisée des accès n'implique aucunement qu'une autorisation de bateau sera accordée pour une largeur similaire.

3.1.3. Accès* présentant une pente :

3.1.3.1. - Les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 4 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

3.1.3.2. - Le long des voies concernées par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement* projeté.

3.2. Voiries :

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier.

3.2.3. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article USU4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation destinée à l'habitation ou qui requiert l'utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Généralités :

4.2.1.1. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'un même terrain. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement communal et le règlement départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités doivent être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.2. Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. Sauf impossibilité technique, la création d'un regard de visite en limite de propriété est imposée.

4.2.2.2. - Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, doivent subir un traitement de débourbage / déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

4.2.3. Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux sur le terrain adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal et du règlement départemental d'assainissement.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale, en leur conférant un volume de stockage suffisant afin d'éviter leur saturation. Les ouvrages d'infiltration doivent être installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.4. - Les eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage ou faire l'objet d'un traitement par l'intermédiaire de dispositifs de type bassins filtrants plantés avant rejet dans le milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.5. - L'évacuation des eaux pluviales des balcons* situés à l'aplomb du domaine public devra être raccordée aux descentes d'eaux pluviales.

4.2.4. - Eaux résiduaires non domestiques :

- Les rejets de liquides résiduaires non domestiques (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, ou autres, dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation préalable. Un traitement préalable de ces eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement peut être imposé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Déchets :

- 4.3.1. -Règle générale :

4.3.1.1. - Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être respecté.

4.3.1.2. - Lorsque, avec l'accord de la collectivité, une collecte de déchets via des containers semi enterrés ou enterrés est mise en œuvre, les containers doivent être implantés sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3.1.2. - L'aménagement sur le terrain, en bordure de voie, d'un espace destiné au dépôt des bacs en attente de collecte, suffisamment dimensionné et permettant une manipulation aisée des bacs par les agents chargés de la collecte, pourra être exigé lorsque la largeur du trottoir au droit du terrain est insuffisante pour permettre le dépôt des bacs en attente de collecte sur la voie publique dans des conditions garantissant la continuité du cheminement et la sécurité des piétons.

4.3.2. -Constructions neuves :

- Les constructions et locaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée.

4.3.3- Travaux sur constructions existantes :

- Dans le cas de travaux de changement de destination ou d'extension d'une construction existante un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

4.4. Energie :

4.4.1.- La production et l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire, éolien) pour les besoins des constructions est recommandée.

Article USU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article USU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées **avec un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques.

6.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :

6.2.1. - Lorsqu'un **trait pointillé de couleur jaune** est porté sur le document graphique n°1 (ex-RN 34), les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement*, à une distance au moins égale à la distance mesurée entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune.

- La partie du terrain située entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune la ligne de retrait indiqué sur les documents graphique du règlement doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès* à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès* pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

6.3. Constructions existantes :

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

- pour la construction d'un sas d'entrée à un bâtiment sur un perron* existant,

- en cas d'extension de la construction, à condition que les extensions soient implantées avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante.

- pour conserver un (des) arbre(s) de haute tige.

6.4. Saillies des éléments de constructions :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  - L'avancée des saillies sur la marge de recul ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas dépasser :

  - 0,20 mètres par rapport au plan de la façade, jusqu'à 3,50 mètres au-dessus du trottoir,

  - 0,30 mètres par rapport au plan de la façade, à plus de 3,50 mètres au-dessus du trottoir.

- Les saillies sur le domaine public peuvent être refusées ou soumises au respect de prescriptions spéciales.

Article USU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Nonobstant les dispositions du présent article USU.7, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

7.1. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et par rapport aux limites de fond :

- Si la façade comporte des baies :

  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

  - la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 6 mètres. ($D \geq H$ et $D \geq 6$ mètres.)

- Si la façade ne comporte pas de baies :

  - les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.

  - En cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 4 mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 4 mètres.)

7.2. - Dispositions applicables lorsque la limite du terrain se confond avec une limite de zone :

- Lorsque la limite du terrain se confond avec la limite entre la zone USU et la zone UR ou la zone N :

  - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

  - Si la façade comporte des baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 8 mètres. (D ≥ H et D ≥ 8 mètres.)

  - Si la façade ne comporte pas de baie, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 6 mètres. (D ≥ H/2 et D ≥ 6 mètres.)

7.3. - Dispositions applicables aux constructions annexes :

- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si :

  - la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 4 mètres.

  et

  - la surface de plancher de l'annexe est inférieure ou égale à 50 m².

7.4. - Constructions existantes :

- En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

  - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

  - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

7.5. - Saillies :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  - L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans tous les cas, la limite externe des saillies de type balcon, coursive, est considérée comme une baie. Ces éléments en saillies doivent respecter retrait minimum imposé aux paragraphes 7.1. et 7.2 ci-dessus.

Toutefois, pour les terrasses en rez-de-chaussée ou perrons construits à une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le recul minimal à respecter par rapport aux limites séparatives latérales est ramené à 2,50 mètres.

Article USU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1. - Dispositions générales :

- Les façades et parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de :

  - 6 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,

  - 4 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie.

et :

  - la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.

- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

8.2. - Constructions annexes* :

- Les constructions annexes* dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de tous éléments de construction en vis-à-vis sur le même terrain.

- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

Article USU 9 - Emprise au sol des constructions.

9.1. Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. - Dispositions particulières au secteur USUa :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article USU 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1. Calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain

naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

Ne sont pas compris dans la hauteur :

- Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,

- Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,

- Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés

- Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2. Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

10.3. Dépassement de la hauteur maximale :

- Des dépassements localisés de la hauteur maximale peuvent être autorisés pour les besoins d'implantation d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, à savoir :

- des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation,

- des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres,

- des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées…,

- des dispositifs destinés à la récupération des eaux de pluie en vue de leur utilisation dans la construction.

- Ce dépassement de hauteur ne pourra toutefois pas excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximum autorisée.

- La volumétrie de ces installations devra s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

- **Constructions existantes :**

- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.

Article USU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

11.1. - Dispositions générales :

- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.

- Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.1.1. - Constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons* et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

11.1.1.1. - Façades :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations…), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

- L'utilisation de matériaux de qualité, notamment de la brique ou de la pierre de taille, est recommandée.

- Les garde-corps des balcons*, terrasses et loggias doivent être pleins ou opaques sur 70 cm de hauteur au minimum.

11.1.1.2. - Couronnement et toitures :

- Les couronnements doivent présenter des toitures traditionnelles à pentes, une simplicité de volume et une unité de conception,

- Les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°, à l'exception des pentes des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et des annexes*.

Zone USU

- Les toitures à la Mansart sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :

a) Les toitures-terrasses aménagées en terrasses d'agrément destinées à l'usage des utilisateurs de la construction ;

b) Les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

Dans les secteurs UAa et UAc, les toitures-terrasses visées au b) ci-dessus ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, ... doivent être intégrés aux volumes bâtis et les éventuelles excroissances doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.2. - Constructions existantes et ravalements :

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

11.1.2.1. - Façades :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).

- Les percements ou modifications de baies* doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

11.1.2.2. - Couronnement et toitures :

- Les travaux doivent préserver ou améliorer la volumétrie et l'aspect de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que s'ils s'intègrent harmonieusement dans la composition de la construction existante.

- Les caractéristiques des toitures doivent être préservées en cas d'extension, de surélévation, de redressement des pentes ou de création d'ouvertures.

- Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Dans le cas de travaux importants touchant à la structure du gros œuvre et/ou de la charpente, les toitures-terrasses et les toitures à pente qui ne respectent pas les dispositions du paragraphe 11.1.1.2. ci-dessus doivent être mises en conformité avec les dites dispositions, sauf en cas d'impossibilité technique avérée,

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.3. - Constructions annexes et locaux techniques :

- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

- Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

- Les locaux techniques, y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, doivent être intégrés dans les constructions principales. En cas d'impossibilité, le cas d'une construction existante, ils peuvent être réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

- Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

11.1.4. - Devantures et vitrines en façade sur les espaces publics :

- Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

- Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

- Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

- Les devantures comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

- Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

- Lorsqu'une devanture existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée et mise en valeur ;

11.2. - Protection du patrimoine architectural :

Le document graphique n°5 identifie des immeubles protégés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.

- Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturale du bâtiment, et notamment les formes de toiture, les modénatures, les baies* en façade, les menuiseries extérieures,

- Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- Respecter les transformations du bâtiment postérieures à sa construction lorsqu'elles sont dignes d'intérêt et remédier à ses altérations.

- Lorsque la protection porte sur un ensemble de construction présentant une unité de volume, de couleurs, de matériaux ou de style, les travaux envisagés ne doivent pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.

- Les extensions des bâtiments protégés sont admises, sous réserve de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques et de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale. Elles doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents du bâtiment, dans le cadre d'une architecture de qualité écartant toute forme de pastiche.

- La démolition des bâtiments protégés est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.3. - Clôtures :

11.3.1. - Généralités :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) est interdit.

- Le style Les clôtures existantes ayant un caractère architectural affirmé doivent être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux. En cas de réfection partielle, leur style doit être respecté.

- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque élément de clôture.

11.3.2. - Clôtures sur les voies publiques ou privées :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement par des éléments décoratifs.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- Les clôtures doivent être à claire-voie mais peuvent comporter une partie pleine ou mur bahut, sur une hauteur maximale de 1 mètre, et une partie supérieure ajourée et constituée de matériaux rigides. Dans la partie située au-dessus du mur bahut, les vides représenteront au moins 70 % de la surface du plan de la clôture. Les portes et portails pourront être pleins.

11.3.3. - Clôtures sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- Dans le cas où il existe une différence de niveau entre les deux propriétés, la hauteur la clôture est mesurée par rapport au niveau du terrain le plus haut.

Article USU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Dispositions générales :

12.1.1. - Réalisation du stationnement en dehors des voies publiques

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

- Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article USU 3 ci-dessus.

- Les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et des bâtiments à usage principal tertiaire (Bureaux, commerce, hébergement hôtelier) doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à leur alimentation en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m², il doit être affecté 2 % de la surface totale, avec un minimum 5 m², au stationnement des deux roues motorisés.

12.1.2. - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- En cas de constructions comportant plusieurs destinations (habitat, bureaux*, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher qu'elles occupent, arrondies à l'entier supérieur.

- Les places commandées ou enclavées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est exprimé par tranche de surface de plancher, toute tranche de surface de plancher entamée est prise en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.

- Pour le calcul du nombre minimum de place de stationnement nécessaire à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous est, dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

12.1.3. - Travaux sur constructions existantes et changement de destination :

12.1.3.1. - Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2.

- Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions après les travaux envisagés, et le nombre de places nécessaires aux constructions avant ces travaux, calculés selon les règles du paragraphe 12.2.

- La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

12.1.3.1. - Stationnement pour les vélos :

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être réalisés selon les dispositions du paragraphe 12.2, sauf si les caractéristiques de la construction et du terrain l'interdisent

12.1.4. - Impossibilité d'aménager des places de stationnement :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.2.1. - Caractéristiques des stationnements ;

12.2.1.1. - Accès aux places de stationnement :

- Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.

- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.2.1.2. - Dimensions des places de stationnement et des dégagements :

	Véhicules motorisés
Longueur utile (1)	5 mètres
Largeur utile (1)	2,50 mètres
Dégagement (1)	5,50 mètres
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	25 m²

(1) Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent former un rectangle.

12.2.2. - Normes applicables selon la destination des constructions :

12.2.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au moins une place par logement.

12.2.2.2. - Constructions destinées au commerce :

- Pour la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat inférieure ou égale à 500 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Pour la surface de plancher destinée au commerce et à l'artisanat supérieure à 500 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat est supérieure à 250 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de transports en commun de type lourd (Train, RER, Tramway, T'Zen), cette norme est diminuée de 30 %.

- Lorsque la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.4. - Constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Lorsque la surface de plancher destinée à l'industrie est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

- Pour toute surface de plancher destinée à la fonction d'entrepôt, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour autocar par tranche de 40 chambres. La place de stationnement pour autocar doit pouvoir être utilisée pour les livraisons.

12.2.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.3. - Norme de stationnement pour les vélos :

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

12.3.1. - Caractéristiques des stationnements :

12.3.1.1 - <u>Emplacements destinés au stationnement des vélos</u> :

- Le stationnement des vélos doit être assuré dans un local clos et couvert, intégré ou non à la construction principale.

- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable par les vélos, sans obstacle, avec une pente maximale de 12 %.

- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

Zone USU

- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.3.1.2. - Dimensions des emplacements pour vélos et des dégagements :

	Vélos
Longueur utile (1)	2,00 mètres
Largeur utile (1)	0,60 mètres
Dégagement (1)	--
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	1,5 m²

12.3.2. - Normes de stationnement pour les vélos selon la destination des constructions :

12.3.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

- Non réglementé.

12.3.2.2. - Constructions destinées au commerce ou à l'artisanat :

- Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 5 places de stationnement pour véhicules motorisés.

12.3.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher.

12.3.2.4. - Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.3.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Article USU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres :

- Les espaces libres doivent être aménagés sensiblement au niveau du sol naturel, les affouillements et exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières du

terrain en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

- Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons…).

- Les dispositions des articles 13.1.2 et 13.2 ne s'appliquent pas aux construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.1.2 - Superficie minimale des espaces verts :

13.1.2.1. - Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent présenter superficie au moins égale à 20 % de la superficie du terrain et être aménagé en espaces verts en pleine terre.

- Les espaces d'une superficie inférieure à 5 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la superficie minimale des espaces libres.

13.1.2.2. - Dispositions particulières au secteur USUa :

- Les espaces libres doivent présenter superficie au moins égale à 70 % de la superficie du terrain et être aménagé en espaces verts en pleine terre.

13.1.2.3. Travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes situées sur un terrain dont l'aménagement n'est pas conforme aux dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- Les espaces libres après travaux doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé soigné.

13.1.2.4. Travaux sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Lorsque les prescriptions relatives à la protection des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme indiqués sur les document graphique n°5 empêchent de satisfaire aux dispositions du § 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.

- La qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

13.2. Plantations :

13.2.1. Obligation de planter :

- Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.

- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places.

- Le sol devra être correctement traité par des apports suffisants de terre végétale, permettant la conservation des plantations.

- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

13.2.2. Modalités de mise en œuvre des plantations :

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation.

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

  A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

  - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

- Dans le cas de plantations sur dalles, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum :

  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,

  - 1 mètre pour les arbres à petit développement,

  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,

  - 2 mètres pour les arbres à grand développement.

- Les toitures et terrasses végétalisées doivent recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée et être accessibles pour leur entretien.

13.3 : Prescriptions localisées :

13.3.1 Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique n°1 sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.3.2. Espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés en application de l'article L123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme sont délimités sur le document graphique n°5.

- Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés.

Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par un sujet équivalent en matière de taille et d'essence. A la plantation ce sujet aura une circonférence à 1 mètre de hauteur de 20 cm minimum.

- La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

  - elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;

  - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;

- elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'espace vert protégé s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'espace vert protégé est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours…) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- Des constructions et installations peuvent être admises dans l'espace vert protégé, si elles participent, par leur nature, leur caractère et leur fonction, à l'aménagement paysager de l'espace et à son animation (kiosques, bancs…).

- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'espace vert protégé.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert protégé bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Article USU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

14.1. - Dispositions générales :

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles USU 1 à USU 13.

14.2. - Dispositions particulières au secteur USUa :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone urbaine verte UV s'applique aux espaces de densité bâtie généralement faible dont la qualité paysagère ou la vocation récréative ou sportive doivent être préservées et mises en valeur.

Elle inclut :

- Les parcs et jardins ouverts au public ainsi que le cimetière,

- Les terrains de sports, bâtis ou non, dès lors qu'ils ont une emprise conséquente,

- Les bords de Marne dans leur partie aménagée entre l'écluse de Neuilly et la limite communale avec Neuilly-Plaisance,

Le règlement vise à préserver les espaces verts ouverts au public et à maintenir la vocation des ces espaces au profit des loisirs, de la promenade et des activités sportives.

Article UV 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, sont interdites :

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques ou présentant un danger grave pour le voisinage.

- Dans les **espaces boisés classés (EBC)** indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UV 2.

Article UV 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, sont soumis aux conditions suivantes :

- Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

- Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration dans le site.

- Les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises, à conditions qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes.

- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés.

- Sont admis dans toute la zone :

- Les reconstructions, extensions, rénovations et modernisation des constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les travaux visant à améliorer leurs accès, dessertes, sécurité ou fonctionnalité,

- Les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent.

- En bords de Marne, les constructions, installations et ouvrages liés à l'usage de la voie d'eau et l'exercice des loisirs nautiques,

- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone,

- Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

Article UV 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UV 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui par sa nature nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. - Assainissement :

4-2-1 - Généralités :

4.2.1.1 - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communal et départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.2. - Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement eaux usées, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété.

4.2.3. - Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement en annexes.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place ce type de dispositif, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, pourra être autorisé dans le respect des réglementations en vigueur et d'un débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées de 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.

Article UV 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementée.

Article UV 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. - Les constructions doivent être implantées avec **un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques ou par rapport au **trait pointillé de couleur jaune** porté sur les document graphique n°1.

6.2. - Ce retrait n'est pas exigé :

a) Lorsque la fonction de la construction nécessite une implantation à proximité de la voie (notamment pavillon d'entrée, loge ou logement de gardien, hall d'entrée des établissements sportifs, locaux de stockage de déchets.)

b) En cas de constructions installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics visés à l'article N.2.1., si des impératifs techniques ou de fonctionnement interdises ce retrait.

- Toutefois, lorsqu'un **trait pointillé de couleur jaune** est porté sur les document graphique n°1, ces constructions installations et ouvrages visés aux a) et b) ci-dessus doivent être implantées en retrait de l'alignement*, à une distance au moins égale à la distance mesurée entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune.

Article UV 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Toutefois, ce retrait n'est pas exigé :

a) aux constructions adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture existant en limite séparative, à condition de ne pas dépasser leurs héberges,

b) aux édicules d'une hauteur inférieure à 2 mètres,

Article UV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée.

Article UV 9 - Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

Article UV 10 - Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

- Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

- Ne sont pas compris dans la hauteur :

  - Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,

  - Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,

  - Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

- Sont compris dans la hauteur des constructions :

  - Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés

  - Les murs écrans des balcons et terrasses.

- La hauteur des constructions, installations et ouvrages doit respecter le paysage urbain en permettant leur insertion harmonieuse dans le site et le bâti existant.

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

- Toutefois, dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

Article UV 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

- Les constructions, installations et ouvrages doivent s'insérer dans le paysage ou la composition paysagère du site, par leur volume, leur aspect et les matériaux utilisés.

- Les matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°.

- Les travaux sur les constructions existantes doivent en améliorer l'aspect.

- Le mobilier urbain, les clôtures et éléments accessoires des constructions doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur situation et leur matériau.

Article UV 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. - Norme de stationnement pour les véhicules à moteur :

- Dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, le stationnement est interdit.

- Dans les autres espaces situés dans la zone, la réalisation d'aires de stationnement n'est autorisée que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone ou à l'accueil du public.

- Ces aires, ainsi que leurs accès, doivent recevoir un traitement de surface paysager et végétalisé assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site, en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

12.2. - Normes de stationnement pour les vélos :

Des aires de stationnement pour vélos doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des constructions et installations situées dans la zone. Elles doivent recevoir un traitement propre à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Article UV 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

- Les espaces libres (espaces non bâtis) doivent être aménagés avec un traitement paysager approprié à leur fonction, en tenant compte de la topographie, de l'organisation du bâti sur le terrain et de la composition des espaces libres voisins.

- Le traitement des espaces libres doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.

- Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées en tenant compte du caractère et de la fonction des espaces concernés.

13.3. - Plantations :

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement (hauteur supérieure à 15 mètres à l'âge adulte) :

  Superficie minimale d'espace libre : 100 m², dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

  Distance indicative conseillée de 8 à 10 mètres par rapport aux façades des constructions.

  - Arbres à moyen développement (hauteur comprise entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte) :

  Superficie minimale d'espace libre : 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

  Distance indicative conseillée de 5 à 7 mètres par rapport aux façades des constructions.

  - Arbres à petit développement (hauteur inférieure à 8 mètres à l'âge adulte) :

  Superficie minimale d'espace libre : 20 m², dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

- Il est recommandé de privilégier la plantation d'arbres à grand développement

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- Dans le cas de plantations sur dalles, celles-ci doivent recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 1,50 mètres pour les arbres à moyen développement, 2 mètres pour les arbres à grand développement.

Article UV 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle recouvre le secteur dit « de la Porcherie de Ville-Evrard », situé à l'Est de l'hôpital de Ville-Evrard.

Les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article AU 2,

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Néant.

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Non réglementées.

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Non réglementées.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementée.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec **un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques ou par rapport au **trait pointillé de couleur jaune** porté sur les document graphique n°1.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions.

Non réglementé.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

Non réglementé.

Article AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Non réglementé.

Article AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Les espaces boisés classés indiqués aux document graphique n°1 sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou

tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- La zone naturelle et forestière N s'applique au site de la Haute-Ile, aux espaces naturels situés entre l'hôpital de Ville-Evrard, l'avenue Jean Jaurès et le canal de Chelles, au parc des 33 hectares et aux espaces naturels du coteau du plateau d'Avron.

- Le règlement vise à préserver les milieux naturels, protéger et mettre en valeur les paysages et à permettre de rendre accessible aux habitants ces espaces de promenade et de loisirs de plein air.

- La zone N comporte des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STACL), délimités par le document graphique n°1 en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, toutes les occupations et utilisations du sol, non visées à l'article N.2 sont interdites.

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, de bureaux, d'artisanat et d'habitat autres que celles autorisées dans les condition de l'article N.2 sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, sont soumis aux conditions suivantes :

2.1. - Dispositions générales :

- Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

- Dans les **espaces boisés classés** (EBC) indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

- Les constructions installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration dans le site.

- Les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises, à conditions qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes.

- La modification des bâtiments existants est admise, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions des articles N.9 et N.10.

- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés ou pour l'accueil des gens du voyage.

- En cas de destruction d'un bâtiment par un sinistre, sa reconstruction est admise avec une emprise au sol et un volume au plus égaux à ceux du bâtiment existant avant sinistre, à condition de la construction soit compatible avec le caractère de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les travaux de rénovation et de modernisation des constructions, installations et ouvrages existants et les clôtures.

2.3. - Dispositions applicables à l'intérieur des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- En compléments des occupations et utilisation du sol mentionnées à l'article N.2.1 ci-dessus, sont également admis :

  - Les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone et notamment des activités de promenade, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, des activités récréatives, culturelles, touristiques,

  - En bords de Marne et du canal de Chelles, les constructions, installations et ouvrages liés à l'usage de la voie d'eau et l'exercice des loisirs nautiques,

  - Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone,

  - Les clôtures.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- La création d'accès pour des véhicules n'est admise que si elle s'avère indispensable, notamment pour assurer la sécurité des usagers.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

- Eaux pluviales :

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur,

du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement en annexes.

- Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant.

- Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place ce type de dispositif, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, pourra être autorisé dans le respect des réglementations en vigueur et d'un débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées de 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. - Dispositions générales :

6.1.1. - Toute construction nouvelle ou extension de construction existante doit être implantée, en élévation et en sous-sol, avec **un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques ou par rapport au **trait pointillé de couleur jaune** porté sur le document graphique n°1.

6.1.2. - Ce retrait n'est pas exigé :

a) En cas d'extension ou de modification d'une construction existante non conforme à la disposition précédente ;

b) En cas de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,

c) En cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergies renouvelable dans les constructions existantes,

d) En cas de constructions installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics visés à l'article N.2.1., si des impératifs techniques ou de fonctionnement interdises ce retrait.

6.1.3. - Toutefois, lorsqu'un **trait pointillé de couleur jaune** est porté sur le document graphique n°1, ces constructions installations et ouvrages doivent être implantées en recul de l'alignement*, à une distance au moins égale à la distance mesurée entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune.

6.2. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les travaux projetés sur une construction existante ne doivent pas modifier son implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sauf s'ils diminuent son emprise au sol ou s'ils visent exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, ou s'ils visent à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergies renouvelable.

6.3. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les dispositions du paragraphe 6-1 s'appliquent dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1. - Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante doit être implantée, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Toutefois, ce retrait n'est pas exigé :

a) En cas d'extension ou de modification d'une construction existante non conforme à la disposition précédente ;

b) En cas de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,

c) En cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergies renouvelable dans les constructions existantes,

d) En cas de constructions installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics visés à l'article N.2.1., si des impératifs techniques ou de fonctionnement interdises ce retrait.

7.2. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les travaux projetés sur une construction existante ne doivent pas modifier son implantation par rapport aux limites séparatives, sauf s'ils diminuent son emprise au sol ou s'ils visent exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, ou s'ils visent à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergies renouvelable.

7.3. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les dispositions du paragraphe 7.1 s'appliquent dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions.

9.1. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- L'emprise au sol d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

9.2. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL), l'emprise au sol maximale admise est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Localisation du STCAL	N° sur le document graphique n°1	Emprise au sol maximale admise
Parc des 33 Hectares		
Tribunes et vestiaires de la piste d'athlétisme	S1	700 m²
Maison Forestière - Entretien et gestion du parc	S2	450 m²
Ferme pédagogique	S3	300 m²
Terrain Club Canin	S11	600 m²
Base Nautique et Camping de la Haute Ile		
Maison du Temps Libre - Martin Pêcheur - Locaux associatifs	S4	1800 m²
Locaux d'accueil du camping et capitainerie	S5 - S5 bis	700 m²
Sanitaires camping	S6	200 m²
Sanitaires camping	S7	200 m²
Sanitaires camping	S8	200 m²
Sanitaires camping	S9	200 m²
Coteau du plateau d'Avron		
Emplacement réservé EC8	S10	500 m²

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1. Calcul de la hauteur

- La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.

- Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.

- Ne sont pas compris dans la hauteur :

    - Les souches de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits,

    - Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,

    - Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)

- Sont compris dans la hauteur des constructions :

    - Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés

    - Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- La hauteur des constructions existantes ne peut être augmentée. Une augmentation limitée de la hauteur peut être admise en cas de travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

10.2. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 8 mètres.

- La modification des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres est admise, à condition que la hauteur initiale du bâtiment ne soit pas augmentée. Une augmentation limitée de la hauteur peut être admise en cas de travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

- Les constructions, installations et ouvrages doivent s'insérer dans le paysage ou la composition paysagère du site, par leur volume, leur aspect et les matériaux utilisés.

- Les matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :

  - Les toitures-terrasses végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie à condition qu'elles constituent des éléments marginaux d'une composition d'ensemble d'un couronnement constitué principalement de toitures à pentes.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 20° et 45°,

- Les travaux sur les constructions existantes doivent en améliorer l'aspect.

- Le mobilier urbain, les clôtures et éléments accessoires des constructions doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur situation et leur matériau.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. - Norme de stationnement pour les véhicules motorisés :

- La réalisation d'aires de stationnement n'est autorisée que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions, installation ou ouvrages admis dans la zone et à l'accueil du public.

- Ces aires, ainsi que leurs accès, doivent recevoir un traitement de surface paysager et végétalisé assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site, en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

12.2. - Norme de stationnement pour les vélos :

- Des aires de stationnement pour vélos doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des constructions et installations situées dans la zone. Elles doivent recevoir un traitement propre à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1 - Dispositions générales :

13.1.1. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Sans objet

13.1.2. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les espaces libres doivent recevoir un traitement végétal en accord avec le site, le caractère et la fonction des espaces concernés, et en privilégiant la plantation d'arbres à grand développement.

- Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf dans les cas suivants :

  - Sujets dangereux ou déficients, plantations trop denses pour un développement normal ;

  - Abattage nécessité par des travaux admis dans la zone.

- Dans les deux cas, de nouvelles plantations doivent être réalisées, en tenant compte du caractère et de la fonction des espaces concernés.

13.2. - Plantations :

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :

  - Arbres à grand développement (hauteur supérieure à 15 mètres à l'âge adulte) :

  Superficie minimale d'espace libre : 100 m², dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

  Distance indicative conseillée de 8 à 10 mètres par rapport aux façades des constructions.

  - Arbres à moyen développement (hauteur comprise entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte) :
  Superficie minimale d'espace libre : 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
  Distance indicative conseillée de 5 à 7 mètres par rapport aux façades des constructions.

  - Arbres à petit développement (hauteur inférieure à 8 mètres à l'âge adulte) :

  Superficie minimale d'espace libre : 20 m², dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- Dans le cas de plantations sur dalles, celles-ci doivent recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 1,50 mètres pour les arbres à moyen développement, 2 mètres pour les arbres à grand développement.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS

En application des articles L.123-1-5 § 8° et R.123-11 d) du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fixe les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Tout aménagement ou construction incompatible avec la destination des emplacements réservés est interdit, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Emplacement réservés pour la création ou l'élargissement de voiries :

Indicatif	Bénéficiaire	Destination	Localisation	Superficie
V - D - 1	Département de Seine-Saint-Denis	Elargissement du RD 301 - Rue Louis Vannini	Rue Louis Vannini, coté des n°s pair, du n° 2 au n° 28, de la rue Paul et Camille Thomoux à la ligne SNCF de Grande Ceinture	0,14 ha
V - C - 1	Commune de Neuilly-sur-Marne	Liaison Chemin Saint-Vincent / rue des Lilas / rue de la Libération	Chemin Saint-Vincent / rue des Lilas / rue de la Libération	0,04 ha
V - C - 2	Commune de Neuilly-sur-Marne	Elargissement de la rue du Général Schmitz	Rue du Général Schmitz, coté des n° pairs, entre l'avenue du Maréchal Leclerc et le Chemin de la Grille.	0,02 ha
V - C - 3	Commune de Neuilly-sur-Marne	Elargissement de la rue du Raincy	Rue du Raincy, coté des n° pairs.	0,02 ha
V - C - 4	Commune de Neuilly-sur-Marne	Liaison rue de Savoie / rue d'Auvergne	Rue de Savoie	0,07 ha
V - C - 5	Commune de Neuilly-sur-Marne	Rue de Suffren	Emprise de la rue de Suffren	0,18 ha
V - C - 6	Commune de Neuilly-sur-Marne	Rue Duguay Trouin	Emprise de la rue Dugay Trouin	0,33 ha

Annexe 1

Indicatif	Bénéficiaire	Destination	Localisation	Superficie
V - C - 7	Commune de Neuilly-sur-Marne	Elargissement de l'avenue du 8 Mai 1945	Avenue du 8 mai 1945, coté des n° pairs, entre l'avenue Léon Blum et la rue du Roussillon.	0,10 ha
V - C - 8	Commune de Neuilly-sur-Marne	Elargissement de l'avenue du 8 Mai 1945	Avenue du 8 mai 1945, coté des n° pairs, entre la rue du Roussillon et la rue d'Artois.	0,09 ha
V - C - 9	Commune de Neuilly-sur-Marne	Voie nouvelle entre le boulevard du Maréchal Foch et la rue Jules Lamant et ses Fils (impasse Marguerite)	De l'impasse Marguerite au 26 bis, rue Jules Lamant et ses Fils.	0,14 ha
V - C - 10	Commune de Neuilly-sur-Marne	Aménagement du carrefour RN 34 / RN 302	Pointe de Gournay	0,08 ha
V-C- 11	Commune de Neuilly-sur-Marne	Rue de Tourville	Emprise de la rue de Tourville et son prolongement	0,21 ha

Emplacements réservés pour la création d'équipements et d'espaces verts :

Indicatif	Bénéficiaire	Destination	Localisation	Surface
E - C - 1	Commune de Neuilly-sur-Marne	Extension du cimetière communal.	Rue Paul et Camille Thomoux	0,08 ha
E - C - 2	Commune de Neuilly-sur-Marne	Equipement sportif Stade Guy Boniface Terrain equestre	Rue du Port	4,04 ha
E - C - 3	Commune de Neuilly-sur-Marne	Equipement sportif Stade Foulon -	Rue Duguay Trouin	0,15 ha
E - C - 4	Commune de Neuilly-sur-Marne	Equipement d'enseignement Lycée	Avenue Jean Jaurès / Ville Evrard	2,11 ha
E - C - 5	Commune de Neuilly-sur-Marne	Equipement sportif Extension Piscine	Rue Paul et Camille Thomoux	0,08 ha
E - C - 6	Commune de Neuilly-sur-Marne	Espace vert Coulée Verte	Avenue Jean Jaurès Rue du Général Donzelot	0,89 ha
E - C - 7	Commune de Neuilly-sur-Marne	Equipement Aire d'accueil des Gens du Voyage.	Chemin des Princes.	0,26 ha

ANNEXE 2 : LISTE DES PERIMETRES DE LOCALISATION DES VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS A CREER OU A MODIFIER

En application de l'article L.123-2 § c du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la commune de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les périmètres de localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier sont indiqués au document graphique n°2.

Périmètre	Destination	Localisation du périmètre
S1	- P1 et P2 : Allées piétonnes et espaces verts entre la rue du Berry, l'avenue Léon Blum et la rue du Roussillon.	Avenue Léon Blum Rue du Berry Rue du Roussillon Rue Paul et Camille Thomoux
S2	- V1 et V2 : Voies entre la rue d'Artois et la rue du Roussillon – emprise 10 à 13 mètres - P3 et P4 : Allées piétonnes et espaces verts entre l'avenue du 8 mai 1945, la rue d'Artois et la rue du Roussillon.	Avenue du 8 mai 1945 Rue d'Artois Rue du Roussillon
S3	- V3 : Voie entre la rue du 19 mars 1962 et la rue d'Artois – emprise 10 à 13 mètres.	Avenue du 8 mai 1945 Rue d'Artois Rue du Général Lecorguillier Rue du 19 mars 1962
S4	- V4 : Voie entre la rue Albert Camus et la rue Hippolyte Pina – emprise : 16 à 24 mètres. - V5 : Prolongement de la rue de Suffren jusqu'à V4 – emprise : 16 à 20 mètres. - V6 : Prolongement de la rue d'Anjou jusqu'à V4 – emprise : 9 à 15 mètres	Rue Albert Camus Rue de Suffren Allée d'Anjou Emprise du Gymnase Deglane Emprise du Collège Braques Emprise du Parc du Croissant Vert

Annexe 2

ANNEXE 3 : LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES

En application de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise des immeubles (parcelles, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) à protéger en raison de leur qualité paysagère ou architecturale.

Les immeubles protégés sont indiqués aux documents graphiques du règlement.

Localisation	Illustration
Ancien Hôpital de Maison Blanche	
Pavillons de l'asile Morin-Goustiaux Pavillons 11 à 16 et 21 à 22 situés de part et d'autre du mail planté, y compris les murs des cours et les galeries extérieures.	
Pavillons du Parc Asile - Partie Sud Pavillons 41 à 46.	
Pavillon des Tuberculeux	
Pavillon d'Ergothérapie	

Annexe 3

Localisation	Illustration
Bâtiment de Direction et deux Pavillons latéraux	
Salle des Fêtes	
Château d'Eau	
Chaufferie	

Localisation	Illustration
Hôpital de Ville Evrard	
Atelier de Mécanique - Electricité	
Centre Ville	
Hôtel de Ville 1, place François Mitterrand	
Office Notarial - Maison Bourgeoise 56, rue Théophile Gaubert	
Maison Bourgeoise 54, rue Théophile Gaubert	
Maison Bourgeoise 48, rue Théophile Gaubert	

Annexe 3

Localisation	Illustration
Conservatoire de Musique - Maison Bourgeoise 39, avenue du Général de Gaulle	
Maison Bourgeoise 5 rue des Martyrs de la Déportation	
Groupe Scolaire Louis Amiard 13 / 15, boulevard de la République	
Maison Bourgeoise 33, boulevard du Maréchal Foch	
Maison Bourgeoise 50, rue Pierre Brossolette	

Localisation	Illustration
Maison de retraite L'Oasis - Maison Bourgeoise« Amiard » 52, rue Pierre Brossolette	
Pré Fleuri	
Pavillon début XXe 5 et 5 bis, rue de la Guette	
Epi d'Or	
Alignement de Maisons Individuelles début XXe 9,11, 15, 17, 19, 21, 23, 27b, 31, 33, 35 rue du Colonel Moll	
24 Arpents	
Ancienne Gare Place de la Gare	

Annexe 3

Onze Novembre	
Cité Jardin 79, rue Paul et Camille Thomoux 60, rue du Onze novembre Ensemble de la cité jardin, immeubles R+4 sur rue et des 24 pavillons.	
AVENIR	
Ecole Jean Jaurès Place Maximilien Robespierre Avenue de Maison Blanche	
FAUVETTES	
Chapelle Sainte Marie - Salle Marcel Pagnol Avenue Léon Blum / Rue du Berry	
Patinoire Municipale Avenue Léon Blum	

ANNEXE 4 : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES

En application de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise des espaces verts à protéger en raison de leur qualité paysagère ou écologique.

Les espaces verts protégés sont indiqués au document graphique n°5.

Indice	Localisation	Nature de la protection
	Ancien Hôpital de Maison Blanche	
MB 1	Mail de l'asile Morin-Goustiaux	Ensemble de la composition - terrain, plantations et cheminements.
MB 2	Cours plantées de l'asile Morin-Goustiaux	Plantations de tilleuls
MB 3	Ensemble des cours et jardins du Parc Asile - Partie Sud	Ensemble de la composition - terrain, plantations et cheminements.
MB 4	Ensemble des cours et jardins du Parc Asile - Partie Nord	Ensemble de la composition - terrain, plantations et cheminements.
MB 5	Jardins du pavillon d'Ergothérapie	Ensemble de la composition - terrain, plantations et cheminements.
MB 6	Allée des Platanes	Arbres d'alignement de part et d'autre de l'allée.
MB 7	Bosquet Nord Est	Terrains et plantations
MB 8	Rideau végétal le long de l'Avenue Jean Jaurès	Terrains et plantations
MB 9	Prairies de l'ancien jardin à la Française	Terrain et prairie.
	Hôpital de Ville Evrard	
VE 1	Jardin de présentation	Ensemble de la composition - terrain, plantations et cheminements.
VE 2	Avenue de Ville Evrard	Arbres d'alignement de part et d'autre de l'avenue.
VE 3	Asile Lequeu	Pelouses, jardins de pavillons et plantations

Annexe 4

Indice	Localisation	Nature de la protection
VE 4	Maison de Santé	Ensemble de la composition - Pelouses, jardins des pavillons et cheminements.
VE 5	Rideau végétal le long de l'Avenue Jean Jaurès	Terrains et plantations

Alignements d'arbres protégés
Localisation
Rue Danielle Casanova
Boulevard de la République
Place Stalingrad
Boulevard Maurice Bertaux
Rue de l'Amiral Courbert
Chemin de l'Ecluse
Rond Point du Centre
Rue des Fauvettes
Avenue Turgot
Avenue Bizet
Avenue Massenet
Avenue Racine
Avenue Descartes
Avenue Saint-Saëns
Avenue Lavoisier
Avenue du Chesnay
Avenue de Chelles
Avenue Jean Stéphan
Avenue Paul Vaillant-Couturier
Avenue Jean Jaurès
Avenue de Verdun
Rue du 19 Mars 1962
Rue des Frères Lumière
Rue Louis Ampère
Rue du Docteur Schapira
Place Henri Barbusse
Rue d'Auvergne
Rue Hippolyte Pina