

Département de la Seine Saint Denis (93)

PLU
Plan Local d'Urbanisme
MONTFERMEIL
DEMAIN



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5. : Règlement

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire du 28 février 2017

Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 29 mai 2018

Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 9 juin 2020



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	9
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION	10
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	10
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS	12
ARTICLE 5 : DEFENSE INCENDIE DES CONSTRUCTIONS LE LONG DU TRACE DU T4.....	12
ARTICLE 6 : LES RISQUES NATURELS	12
ARTICLE 7 : DIVERSITE DES LOGEMENTS	13
ARTICLE 8 : APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	13
ARTICLE 9 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION PARCELLAIRE.....	14
ARTICLE 10 : DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE	14
ARTICLE 11 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS REMARQUABLES ET AUX ESPACES VERTS PROTEGES	14
ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES AU RACCORDEMENT DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT SUR LE RESEAU DEPARTEMENTAL	15
ARTICLE 13 : DISPOSITIONS AUX ABORDS DES CANALISATIONS DE GAZ	16
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	18
ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	20
ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIES	22
ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	23
ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	25
ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	26
ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	28
ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL*	28
ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR	30
ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT	33
ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	35
ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	36
ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	36
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	37
ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	38
ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	39
ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIES.....	41
ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	42

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	44
ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	44
ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	45
ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	46
ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL*.....	46
ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR.....	48
ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT.....	50
ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	53
ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	53
ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	54
ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	54
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	55
ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	56
ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	56
ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIES	57
ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	57
ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	57
ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	58
ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	58
ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	58
ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL*.....	59
ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR.....	59
ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT	59
ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	62
ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	62
ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	62
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	63
ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	64
ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	64
ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIES	66
ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	67
ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	69
ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	69
ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	71
ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	72
ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL*	72
ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	73
ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR	74
ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT	77

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES.....	80
ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	81
ARTICLE UD15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	81
ARTICLE UD16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	82
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	83
ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	84
ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	84
ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIES.....	86
ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	87
ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	89
ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	90
ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	91
ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	92
ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL*	92
ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	93
ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR.....	94
ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT	96
ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	98
ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	99
ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	101
ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	101
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG.....	103
ARTICLE UG1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	104
ARTICLE UG2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	105
ARTICLE UG3 : ACCES ET VOIRIES.....	107
ARTICLE UG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	109
ARTICLE UG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	111
ARTICLE UG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	111
ARTICLE UG7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	113
ARTICLE UG8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	114
ARTICLE UG9 : EMPRISE AU SOL*.....	115
ARTICLE UG10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	115
ARTICLE UG11 : ASPECT EXTERIEUR.....	117
ARTICLE UG12 : STATIONNEMENT.....	120
ARTICLE UG13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	122
ARTICLE UG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	123
ARTICLE UG15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	125
ARTICLE UG16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	125
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UPM.....	126
ARTICLE UPM1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	127
ARTICLE UPM2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	128
ARTICLE UPM3 : ACCES ET VOIRIES.....	129

ARTICLE UPM4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	130
ARTICLE UPM5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	132
ARTICLE UPM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	132
ARTICLE UPM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	132
ARTICLE UPM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	133
ARTICLE UPM9 : EMPRISE AU SOL*.....	133
ARTICLE UPM10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	133
ARTICLE UPM11 : ASPECT EXTERIEUR.....	134
ARTICLE UPM12 : STATIONNEMENT.....	134
ARTICLE UPM13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	137
ARTICLE UPM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	137
ARTICLE UPM15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	138
ARTICLE UPM16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	138
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE USP	139
ARTICLE USP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	140
ARTICLE USP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	140
ARTICLE USP3 : ACCES ET VOIRIES.....	142
ARTICLE USP4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	142
ARTICLE USP5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	144
ARTICLE USP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC ET EMPRISES PUBLIQUES, ACTUELLES OU FUTURES	145
ARTICLE USP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	146
ARTICLE USP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	147
ARTICLE USP9 : EMPRISE AU SOL*	147
ARTICLE USP10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	147
ARTICLE USP11 : ASPECT EXTERIEUR (CF. CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES).....	148
ARTICLE USP12 : STATIONNEMENT.....	150
ARTICLE USP13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	152
ARTICLE USP14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	153
ARTICLE USP15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	153
ARTICLE USP16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	153
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	154
ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	155
ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	156
ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIES	158
ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	159
ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	161
ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	161
ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	162
ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	163
ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL*	163
ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	164

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR	164
ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT	166
ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES.....	169
ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	169
ARTICLE UX15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	170
ARTICLE UX16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	170
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	172
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	173
ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	174
ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	174
ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIES	175
ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	176
ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	178
ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	178
ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	179
ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	179
ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL*.....	180
ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	180
ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR	181
ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT	182
ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	184
ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	184
ARTICLE AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	185
ARTICLE AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	185
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	186
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	187
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	188
ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	189
ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	189
ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIES	191
ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	191
ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	193
ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	193
ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	194
ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	194
ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL*	194
ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	194
ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR	195
ARTICLE N12 : STATIONNEMENT	196
ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES.....	196
ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	197
ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	197

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	197
ANNEXES DU REGLEMENT	199
Annexe 1 : Définitions	200
Annexe 2 : Liste des Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	205
Annexe 3 : Liste des emplacements réservés.....	206
Annexe 4 : Liste des bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	207

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à 42 et R 123-4 à R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Montfermeil. Les documents opposables aux demandes d'autorisation sont le règlement et ses annexes et son plan de zonage, ainsi que les SUP. Les OAP sont opposables en terme de compatibilité.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1 - Les articles L.101-1, L.101-2, L.111-6 à 10, L.424-1, L.102-13, L.421-4 à 6, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexe du dossier de PLU.

3 - Les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant notamment :

- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

(Loi du 27 septembre 1941, Article 14). Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional (Direction Régionale des Affaires Culturelles Service Régional de l'Archéologie).

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Code Pénal).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces 4 du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

UA	Zone urbaine centrale à caractère continu à dominante d'habitat.
UB	Zone mixte d'habitat et de constructions à usage d'activités.
UC	Zone de renouvellement urbain dans le cadre du plan Borloo.
UD	Zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs à caractère continu, comportant un secteur UDM.
UE	Zone d'habitat pavillonnaire et de petits immeubles collectifs à caractère discontinu, comportant un secteur UEB,
UG	Zone pavillonnaire traditionnelle, comportant un secteur UGp et un secteur UGd,
UPM	Zone couvrant la place Notre Dame des Anges englobant les terrains d'habitat collectif avec commerces et services. Ce secteur permet de faire la jonction entre le secteur UC et UD.
USP	Zone couvrant la partie du centre-ville faisant l'objet d'un projet urbain traité par une ZAC.
UX	Zone d'activités.
AU	Zone à urbaniser à moyen terme.
N	Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et paysages ou en raison de son caractère d'espace naturel, comportant un secteur Ns.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- Les Espaces Boisés à conserver ou à créer, Classés en application de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.152-2 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme
- Les bâtiments remarquables et les Espaces Verts Protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles, cependant, les articles 5 et 14 ont été abrogés par la Loi ALUR :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
- ARTICLE 3 - Accès et voirie,
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux,
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles,
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- ARTICLE 9 - Emprise au sol*,
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions,
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur,
- ARTICLE 12 - Stationnement,
- ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés,
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.),
- ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales,
- ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'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,
- 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,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet des dérogations prévues aux articles L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : DEFENSE INCENDIE DES CONSTRUCTIONS LE LONG DU TRACE DU T4

Les constructions doivent avoir des caractéristiques adaptées à leur défense incendie, en tenant compte des contraintes induites par les lignes aériennes de contact du tramway T4.

ARTICLE 6 : LES RISQUES NATURELS

RAPPEL : LE PHENOMENE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire de Montfermeil est concerné par la carte d'aléa lié au retrait et gonflement des argiles, réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), comme étant susceptible de subir des mouvements de terrain en fonction de la teneur en eau des sols : des gonflements à la suite de fortes pluies et des retraits en période de sécheresse.

Les aléas associés à Montfermeil sont en majeure partie moyen, mais une large bande est concernée par le risque fort, principalement sur les pentes du plateau.

Des précautions particulières doivent être prises pour les tassements et les fondations des ouvrages sur ces sols. Le pétitionnaire doit prendre en compte les préconisations de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France.

LA PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MOUVEMENTS DE TERRAIN – TASSEMENTS DIFFERENTIELS

Le territoire de Montfermeil est concerné par le PPRN mouvement de terrain et tassement différentiel prescrit le 23/07/2001 à l'échelle de la Seine Saint Denis.

Toutes les constructions nouvelles devront respecter la réglementation propre au PPRN et notamment les dispositions propres aux fondations.

LE PERIMETRE DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'ANCIENNES CARRIERES

Le territoire de Montfermeil est concerné par le périmètre de zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières approuvé par arrêté préfectoral du 16 décembre 1986 et modifié le 18 avril 1995. Dans ces zones, les diverses autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions spéciales afin d'assurer la stabilité des constructions. En effet, l'arrêté stipule que le pétitionnaire devra se conformer aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de permis de construire délivré par l'autorité compétente après consultation de l'IGC. Dans ce cadre, le comblement des vides, les consolidations souterraines, des fondations profondes, des sondages préalables si la nature du sol est incertaine, pourront être imposés.

RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES

La ville de Montfermeil est concernée par les risques d'inondation liés au ruissellement pluvial, décrit comme assez fort par le dossier départementale des risques majeurs de Seine-Saint-Denis et en raison de la présence d'une nappe sub-affleurante. Ce risque est situé notamment au nord-est du territoire (quartier des Coudreaux, Bois des Ormes, forêt de Bondy et au sud-est du Centre-Ville).

Nota à l'article 6 : il convient au constructeur de prendre toutes les dispositions nécessaires pour avoir des fondations adaptées au type de sol ainsi que des sous-sols et des fondations adaptés au niveau de l'eau en réalisant des études de sols par exemple.

ARTICLE 7 : DIVERSITE DES LOGEMENTS

Dans les programmes de constructions neuves de plus de 5 logements le nombre de logements d'une pièce (studios) est plafonné à 20% de l'opération. Ce pourcentage est compté en nombre de logements ainsi qu'en surface de plancher. Le pourcentage de ce nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Ne sont pas soumis à cette disposition les résidences étudiantes et les résidences de personnes âgées.

ARTICLE 8 : APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, les règles du PLU ne s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, mais bien lot par lot en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION PARCELLAIRE.

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 9.1 Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 30cm maximum est autorisé.
- 9.2 Les paves soleils et auvents ne sont pas pris en compte dans les marges de recul.
- 9.3 Les dispositions des articles 9.1 et 9.2 sont accordées uniquement si leurs applications n'empêchent pas l'accès aux places de stationnement, la réalisation des places de stationnement et que les règles sur les vues sont respectées.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS REMARQUABLES ET AUX ESPACES VERTS PROTEGES

Le rappel des textes applicables et le régime des autorisations lié à ces protections est intégré dans chaque règlement de zone à l'article 2.1.

- 10.1 Les bâtiments remarquables protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Ces bâtiments remarquables sont répertoriés en annexe 2 du présent règlement intitulé « liste des édifices protégés au titre de l'article L.151-19 du CU » qui dresse la liste des adresses des bâtiments concernés. Le plan de zonage localise chaque bâtiment remarquable protégé.

Les protections qui s'appliquent à ces bâtiments sont les suivantes : le bâtiment protégé est à conserver en l'état, seuls les travaux d'entretien, de restauration ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité notamment sous forme d'extension mesurée*, de performances énergétiques du bâtiment ou de sécurité sont autorisés. Toutefois, ces travaux peuvent être autorisés uniquement s'ils ne portent pas atteinte au caractère architectural du bâtiment, raison pour lequel le bâtiment est protégé. La démolition ne peut être autorisée que dans certains cas exceptionnels liés à des graves impératifs de sécurité.

- 10.2 Les Espaces Verts Protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces Espaces Verts Protégés sont répertoriés en annexe 3 du présent règlement intitulé « liste des Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du CU » qui dresse la liste des EVP et les parcelles cadastrales concernées. Le plan de zonage localise ces EVP.

Leur modification est admise dans les cas suivants :

- Elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée qui a été supprimée,
- Elle ne diminue pas la surface d'EVP en pleine terre,
- Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP,

- Elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES AU RACCORDEMENT DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT SUR LE RESEAU DEPARTEMENTAL

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.3 EAUX PLUVIALES

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Montfermeil le débit de rejet autorisé doit être conforme au règlement du service d'assainissement de la Seine Saint Denis.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS AUX ABORDS DES CANALISATIONS DE GAZ

La ville de Montfermeil est traversée par une canalisation de gaz à haute pression à laquelle est associée l'application d'une servitude de maîtrise de l'urbanisation aux abords de celle-ci. Les prescriptions réglementaires imposées dans ce périmètre doivent être respectées. Ces prescriptions sont jointes à la carte des Servitudes d'Utilités Publiques en annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal constituée d'un tissu urbain à caractère de centre ville traditionnel, ainsi que ses abords immédiats.

Cette zone présente une densité forte des constructions, souvent édifiées en ordre continu, à l'alignement des voies. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements collectifs, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La réglementation applicable vise soit à maintenir le caractère et l'affectation actuelle, soit à permettre ce renouvellement du tissu, en autorisant le renforcement de l'habitat et le développement des activités compatibles, dans le respect de l'environnement bâti, dont l'intérêt et la nécessaire préservation sont affirmés.

La zone UA comprend des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 500 m².
- 1.2.2 Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- 1.2.3 Les constructions à destination agricole.
- 1.2.4 La création d'installations classées soumises à autorisation préalable. La création d'installations classées soumises à déclaration dont la liste figure en annexe du présent règlement, ou ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- 1.2.5 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.2.6 Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² sur une même unité foncière afin de préserver le caractère paysager et urbain de la zone.
- 1.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.8 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- 1.2.9 Les carrières.
- 1.2.10 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- 2.2.3 La division de logements existants* sous réserve que les dispositions de l'article 4.6.1 soient respectées.
- 2.2.4 Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- 2.2.5 Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, sous réserve des interdictions résultant de l'article 1, et à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- 2.2.6 L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- 2.2.8 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Ce passage d'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m (2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m).
- 3.1.3 Constructions existantes :
Les dispositions du paragraphe 3.1.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 50 % de la surface existante.
- 3.1.4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.5 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8m.
Cette emprise peut être réduite, jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée, dans les cas suivants :
- existence d'une autre voie d'accès,
 - circulation à sens unique,
 - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée),
 - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 15 places de stationnement.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.
- 3.2.4 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ou opérations groupées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées ou sur les rues non desservies par un réseau d'assainissement en eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,... peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'évènements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.
Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.
- 4.6.2 Pour les nouvelles constructions de plus de 10 logements, des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un

local séparé. Cet espace, ou ce local dédié aux encombrants doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - REGLE GENERALE

6.1.1 Le nu de la façade de toute construction doit être édifié à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique.

6.1.2 Cas particuliers

Toutefois, lorsqu'un mur plein existant, ou une clôture haute assurent la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue (accès automobiles exceptés), une implantation en recul sur alignement peut être admise.

Dans ce cas, le recul de la construction sur l'alignement ne sera pas inférieur à 3 m.

De même, lorsque la construction à édifier présente une longueur de façade supérieure ou égale à 20 mètres, l'implantation peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie ou d'emprise publique sur 30 % maximum, à condition de conserver 3 mètres minimum d'implantation à l'alignement ou à la limite de voie ou d'emprise publique à partir de chacune des deux limites de la construction et de ne pas créer de pignons aveugles. Cette disposition ne s'applique pas à la rue Henri Barbusse.

Le nu de la façade de la construction neuve pourra, sur une proportion de 30% de la longueur de la façade, être édifié dans l'alignement d'au moins une construction mitoyenne implantée en recul.

Implantation de 30% de la façade de la construction neuve dans l'alignement d'une construction mitoyenne en recul

6.2 - DISPOSITIONS LIEES A LA VOIE

6.2.1 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m mesurés à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, des marges de reculement obligatoire qui s'y substituent.

6.3 - CONDITIONS D'APPLICATION

6.3.1 Les saillies (balcons, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées avec une profondeur maximale de 0,8m et une hauteur au-dessus du sol de 4,30 m minimum.
Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

6.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions du présent règlement,
- un recul pourra être admis pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DANS BANDE DE 25M

7.1.1 Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales*.

7.1.2 En cas de retrait sur limite séparative latérale*, les marges définies au paragraphe 3. Ci-après doivent être respectées.

7.1.3 En cas de retrait sur limite séparative latérale*, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 25M

7.2.1 Au-delà de la bande de 25m de profondeur définie ci-dessus, et notamment le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

- 7.3.1 En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.
- 7.3.2 Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m.
- 7.3.3 En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m. Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini, ou comportant à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

7.4 - CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES AU DELA DE LA BANDE DE 25M

- 7.4.1 Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités* peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à R +1 sans excéder 7m.
- 7.4.2 L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de l'article 10.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

- 7.5.1 Sont admis l'aménagement, l'extension, (y compris la surélévation), des bâtiments existants à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la partie en extension respecte la règle, ou que la partie non conforme soit aveugle vis-à-vis de la limite séparative, limitée à 10m² de surface de plancher par logement préexistant, et ne dépasse pas les hauteurs définies à l'article 10.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - PROSPECTS

- 8.1.1 Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance minimum n'est pas applicable aux constructions d'une hauteur inférieure à 4m.
- 8.1.2 Aucune distance n'est imposée entre façades aveugles.
Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

8.2 - BATIMENTS EXISTANTS

- 8.2.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL*

- 9.1 - Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

- 10.1.1 La hauteur des constructions est définie :
- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
 - soit par référence à l'égout du toit,
 - soit en nombre de niveaux,
- Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

- 10.1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

- 10.1.3 Dans le cas de terrain dont la pente est supérieure à 7,5 %, une tolérance de 1,5m est admise à condition que la limitation du nombre de niveaux soit observée.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

- 10.2.1 La hauteur maximale de la nouvelle construction doit être au moins égale à la distance horizontale augmentée de 3 mètres entre le point projeté au niveau du sol du point le plus haut de la nouvelle construction (hors éléments techniques) et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé, sans excéder 16 mètres au faîtage.

- 10.2.2 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15m, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

- 10.3.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 niveaux sur rue (R+3+attique* soit 15 mètres maximum ou R+3+C sur rue soit 12 m à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage) et 4 niveaux en cœur d'îlot (R+2+attique* soit 12 mètres maximum ou R+2+C soit 9m à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage).
- 10.3.2 Le long des rues dont la liste suit, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits des bâtiments voisins :
- rue Henri Barbusse du numéro 2 au 52 et du numéro 1 au 61,
 - rue Grange sur la totalité de la rue,
 - rue de La Halle sur la totalité de la rue,
 - ruelle des Béguines sur la totalité de la rue.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.2 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les placages ou peintures d'imitation, la destruction ou le camouflage de sculpture ou d'ornementation ancienne de même que le décapage de l'enduit pour rendre les pierres apparentes, sont interdits.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS

11.3.1 Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

La mise en valeur des façades doit être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (modénatures,...) d'accessoires ou de décors anciens disparus.

Les pignons seront traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

Les percements à proportion verticale devront être préservés et les nouveaux percements reprendre cette proportion pour les baies principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes* et clôtures*.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la façade et s'accorder harmonieusement à l'aspect des constructions avoisinantes.

Les constructions anciennes en pierre, en brique ou enduites, devront conserver leurs façades avec matériaux naturels apparents. Corniches, bandeaux et éléments de modénature seront conservés, voire restaurés. Ces dispositions s'appliquent notamment aux constructions identifiées aux plans comme faisant partie du patrimoine architectural de la commune.

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

11.3.2 Devantures commerciales

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

La hauteur des bandeaux supérieurs des devantures, destinées à recevoir l'enseigne, doit être de 0,80m maximum composés d'une enseigne d'environ 0,5m et éventuellement d'un store de 0,3m maximum. La longueur de ces bandeaux est limitée à la longueur de la façade commerciale.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter deux couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

11.4 - TOITURES

11.4.1 Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.4.2 Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants néanmoins le pan de toiture sur rue devra être entre 35° et 50 °. Il n'est pas fixé de règles pour les pans sur parcelle ou en cœur d'îlots sous condition de leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural qui devra être particulièrement étudiée.

11.4.3 L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon, si les règles de prospect le permettent.

11.4.4 Les matériaux autorisés en toiture sont notamment d'aspects :

- tuiles traditionnelles ou mécaniques,
- ardoises,
- zinc.

11.4.5 Il pourra être admis une terrasse accessible en toiture d'une construction à condition de l'être de plain-pied depuis le logement, la chambre ou le bureau et d'en constituer un espace d'agrément.

11.4.6 Les panneaux solaires sont autorisés à condition que ceux-ci soient non-réfléchissants et implantés dans la pente de la toiture. Sur les toitures terrasses, les panneaux solaires doivent s'implanter en retrait des façades d'au moins 1 mètre, sans pouvoir dépasser 3 mètres de hauteur totale.

11.4.7 Exceptions

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

11.5 - CLOTURES*

11.5.1 Les clôtures* doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures* sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.5.2 Les clôtures* sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est :
 - le prolongement de la construction,
 - le long des voies situées en zones de nuisances acoustiques répertoriées sur le plan graphique du PLU,
 - au droit direct d'un arrêt de bus définitif situé sur le même trottoir.

Ce mur haut sera réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique pleine jointoyée) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,

- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,10m, surmonté d'une grille à barreaudages verticaux.

11.5.3 En limite séparative, les clôtures* peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,20m maximum ou 2,50m maximum pour les CINASPIC).

11.5.4 Dans les corridors écologiques et dans les espaces considérés comme tels suivant la condition d'application définie au 13.3.1, les clôtures* (y compris les murs) qu'elles soient sur la voie publique ou en limites séparatives, seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.

11.5.5 La hauteur totale des clôtures* est limitée à 2,20m. Cette hauteur totale maximale est portée à 2,50m pour les CINASPIC.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.6.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc.) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

11.6.2 Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés architecturalement au site, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

11.6.3 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

11.6.4 Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

11.6.5 Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, le bâtiment devra présenter un décrochement dans la façade d'au moins 0,5m ou une rupture d'aspect de la façade. Le décrochement peut s'implanter sur 30% maximum de la longueur de la façade et à condition de conserver minimum 3m d'implantation à l'alignement à partir de chacune des deux limites de la construction.

Schéma d'intention d'implantation en cas de façade d'une longueur supérieure à 30 mètres avec décrochement

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.

12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,30m
- Superficie au moins égale à 20m², y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme).

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logements	1 place par logement.
Commerce de moins de 500 m ²	1 place par 100 m ² de surface de plancher
Commerce de 500 m ² à 2000m ²	1 place par 50 m ² de surface de plancher
Commerce de plus de 2000m ²	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite	1 place pour 3 lits.
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 5 logements.
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres.
Résidences étudiantes	1 place pour 3 logements
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : 0,5 place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant. + places destinées au personnel.
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100m ² de surface de plancher
Enseignement	1 place par classe du 1 ^{er} degré. 1,5 place par classe du second degré.
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 200m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 15 personnes
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1 ^{er} degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2 ^{ème} degré

12.3.3 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition.)

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

- 13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
- 13.2.2 Au moins 50% de la surface non bâtie et non affectée au stationnement doit être traitée en espaces verts* de pleine terre et plantée.
- 13.2.3 Les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* au moins pour 4 emplacements.
- 13.2.4 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (citerne à gaz liquéfié ou à mazout, stockage en plein air,...) seront dissimulés par des écrans plantés.

13.3 - CORRIDORS ECOLOGIQUES

- 13.3.1 Condition d'application : les règles sont applicables si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.
- 13.3.2 Dans les corridors écologiques identifiés sur le plan de zonage, au moins 60% de la surface non bâtie et non affectée au stationnement doit être traitée en espaces verts* de pleine terre et plantée.
- 13.3.3 Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales*.
- 13.3.4 Les clôtures* dans les corridors écologiques sont soumises à des dispositions particulières définies à l'article 11.5.4..
- 13.3.5 Les toitures terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées*. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées* dans les corridors écologiques.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.1.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.1.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal située à proximité de la rue Notre-Dame-des-Anges.

Elle regroupe des terrains d'habitat pavillonnaire souvent très dégradé, ainsi que d'anciennes emprises acquises en vue de la réalisation par l'Etat d'une voirie dont le projet est aujourd'hui abandonné.

L'objectif à terme est la constitution d'un tissu requalifié, en cohérence avec le traitement de la voie comme boulevard urbain.

La réglementation applicable est celle d'une zone mixte à usage de construction de locaux d'activités, de bureaux, de services et d'habitat.

La zone UB comprend des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².
- 1.2.2 Les constructions à destination agricole.
- 1.2.3 La création d'installations classées soumises à autorisation préalable.
- 1.2.4 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.2.5 Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² de terrain sur une même unité foncière afin de préserver le caractère urbain de la zone.
- 1.2.6 Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.7 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- 1.2.8 Les carrières.
- 1.2.9 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, de véhicules-épaves, casse-automobiles, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- 2.2.3 Dans les secteurs de projet délimités au document graphique, seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans une limite de 20m². Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée.
- 2.2.4 La division de logements existants* sous réserve que les dispositions des articles 4.6.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.3.3 et 15.1.2 soient respectées.
- 2.2.5 Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- 2.2.6 Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, sous réserve des interdictions résultant de l'article 1, et à condition :
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- 2.2.7 L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.8 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- 2.2.9 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Ce passage d'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m (2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m).
- 3.1.3 Constructions existantes :
Les dispositions du paragraphe 3.1.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 50 % de la surface existante.
- 3.1.4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.5 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
- 3.1.6 Le long des voiries départementales, la création d'accès destinés aux véhicules au niveau de carrefours ou de giratoires est interdite.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 9m.
Cette emprise peut être réduite, jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée, dans les cas suivants :
- existence d'une autre voie d'accès,
 - circulation à sens unique,
 - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée),
 - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 15 places de stationnement.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.
- 3.2.4 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ou opérations groupées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées ou sur les rues non desservies par un réseau d'assainissement en eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,... peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'évènements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débordage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.
Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.
- 4.6.2 Pour les nouvelles constructions de plus de 10 logements, des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un

local séparé. Cet espace, ou ce local dédié au encombrant doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - REGLE GENERALE

- 6.1.1 Le nu de façade de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.2 - DISPOSITIONS LIEES A LA VOIE

- 6.2.1 Tout point de la construction doit être situé sous le plan $H = L + 3$ illustré ci-contre.

6.3 - CONDITIONS D'APPLICATION

- 6.3.1 En façade sur l'avenue Jean Jaurès, le nu de façade de toute construction doit être édifié avec un recul de 15m de l'alignement.
- 6.3.2 Le long des voiries départementales, les saillies sont admises avec une profondeur maximale de 0,8m et une hauteur au-dessus du sol de 4,30 m minimum.

6.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.2.1.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DANS BANDE DE 25M

- 7.1.1 Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions à destination d'habitation peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales*, lorsque les façades ne comporte pas d'ouvertures autres que des jours de souffrance*.
- 7.1.2 Les constructions autres qu'à destination d'habitation doivent respecter les marges définies au paragraphe 3 ci-après.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 25M

- 7.2.1 Au-delà de la bande de 25m de profondeur définie ci-dessus, et notamment le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.
- 7.2.2 Les constructions autres qu'à destination d'habitation doivent respecter les marges définies au paragraphe 3 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

- 7.3.1 En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.
- 7.3.2 Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction à destination d'habitation au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m.
- 7.3.3 En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m. Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini, ou comportant à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

7.4 - CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE AU DELA DE LA BANDE DE 25M

- 7.4.1 Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités* peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à 3,5 m dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite.

- 7.4.2 L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de l'article 10.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

- 7.5.1 Sont admis l'aménagement, l'extension, (y compris la surélévation), des bâtiments existants à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la partie en extension respecte la règle, ou que la partie non conforme soit aveugle vis-à-vis de la limite séparative, limitée à 10m² de surface de plancher par logement préexistant, et ne dépasse pas les hauteurs définies à l'article 10.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - PROSPECTS

- 8.1.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6m.
- 8.1.2 La distance minimale entre deux façades aveugles est de 3 m.
Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1 à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

8.3 - BATIMENTS EXISTANTS

- 8.3.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL*

- 9.1 - L'emprise au sol* des constructions est limitée à 60 %.
- 9.2 - Cette emprise au sol* n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)*.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1.1 La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

10.1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus. Sont compris dans les hauteurs plafonds, les équipements techniques de superstructures tels que machinerie, d'ascenseurs, conduits de ventilation, la chaufferie et le conditionnement d'air, la sortie des escaliers...etc., sauf les antennes et souches de cheminées.

10.1.3 Dans le cas de terrain dont la pente est supérieure à 7,5 %, une tolérance de 1,5m est admise à condition que la limitation du nombre de niveaux soit observée.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15m, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

10.3.1 La hauteur maximale des constructions non affectées à des logements et/ou des bureaux ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.3.2 Pour les constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 4 niveaux R+2+combles sous toiture à pente soit 9m l'éégout du toit et 14 mètres au faîtage).

Dans un périmètre de 130 m autour du tracé définitif du T4, pour les constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 5 niveaux (R+3+combles sous toiture à pente soit 11 m à l'éégout et 16 m au faîtage) ou R + 3 + Attique pour une hauteur maximale de 16 m.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans le ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.2 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS

11.3.1 Façades

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes* et clôtures*.

11.3.2 Devantures commerciales

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

La hauteur des bandeaux supérieurs des devantures, destinées à recevoir l'enseigne, doit être de 0,80m maximum composés d'une enseigne d'environ 0,5m et éventuellement d'un store de 0,3m maximum. La longueur de ces bandeaux est limitée à la longueur de la façade commerciale.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter deux couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

11.4 - CLOTURES*

11.4.1 Les clôtures* doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures* sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.4.2 Les clôtures* sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est :
 - le prolongement de la construction,
 - le long des voies situées en zones de nuisances acoustiques répertoriées sur le plan graphique du PLU,
 - au droit direct d'un arrêt de bus définitif situé sur le même trottoir.

Ce mur haut sera réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique pleine jointoyée) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,

- soit d'une clôture* composée d'un mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 60 % de la clôture. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2.20m. Les éléments de clôture* seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture* pourra être doublée ou non d'une haie vive. Les festonnages* sont interdits.

11.4.3 En limite séparative, les clôtures* peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,20m maximum ou 2,50m maximum pour les CINASPIC).

11.4.4 La hauteur totale des clôtures* est limitée à 2,20m. Cette hauteur totale maximale est portée à 2,50m pour les CINASPIC.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.5.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

- 11.5.2 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.
- 11.5.3 Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, le bâtiment devra présenter un décrochement dans la façade d'au moins 0,5m ou une rupture d'aspect de la façade.

Schéma d'intention d'implantation en cas de façade d'une longueur supérieure à 30 mètres avec décrochement

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

- 12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.
- 12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :
- Longueur : 5m
 - Largeur : 2,30m
 - Superficie au moins égale à 20m², y compris les accès.
- Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme), et aux projets d'accession sociale à la propriété qui seront par ses dispositions associées à ces derniers.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logements	1 place par studio. Pour les autres typologies : 2 places par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1,5 place par logement.
Commerce de moins de 2000m ²	1 place par 50m ² de surface de plancher
Commerce de plus de 2000m ²	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite	1 place pour 3 lits.
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 5 logements.
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres.
Résidences étudiantes	1 place pour 3 logements
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : 0,5 place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant. + places destinées au personnel.
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100m ² de surface de plancher
Enseignement	1 place par classe du 1 ^{er} degré. 1,5 place par classe du second degré.
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place pour 200m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 15 personnes
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

12.2.2 En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées.

12.2.3 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement.
Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1 ^{er} degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2 ^{ème} degré

12.3.3 Concernant la norme relative aux logements, la règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.

12.3.4 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2 Au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts* de pleine terre et plantés. Si l'unité foncière est occupée par un logement ou un équipement collectif, ce pourcentage est porté à 25 %.

13.2.3 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100m²,
- 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 50m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.

13.2.4 Les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* au moins pour 4 emplacements.

13.2.5 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (stockage extérieur, citerne à gaz liquéfiés ou à mazout,) seront dissimulés par des écrans plantés.

13.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- l'aménagement ou l'extension par surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les dispositions de cet article, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise au sol*.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.1.1 Dans le cas de constructions nouvelles à destination de logement, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur.

Les seuils de bonification sont applicables de la façon suivante :

- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé.
- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur la hauteur sera accordé**.

*** Ce bonus est applicable sur la hauteur totale du bâtiment mais également sur son nombre de niveau.*

15.1.2 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle la consommation énergétique des bâtiments devra respecter les objectifs de la Règlementation Thermique en vigueur.

Nota : une attestation d'un bureau d'étude agréé relative au niveau de performance énergétique du projet devra être fournie à la fois au dépôt du permis de construire mais aussi à l'achèvement des travaux.

15.2 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.2.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.2.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles d'habitat collectif dense.

Ce caractère dominant de zone d'habitation, sous forme d'immeubles hauts, construits en ordre discontinu dans des espaces paysagés, n'exclut pas les équipements collectifs, activités commerciales ou de services qui en sont le complément normal.

La réglementation applicable vise à permettre la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine (Plan Borloo), sans contraintes réglementaires autres que celles rendues obligatoires par le Code de l'Urbanisme.

Cependant, les constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales mis en place dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

La zone UC comprend des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 La création d'installations classées soumises à autorisation préalable. La création d'installations classées soumises à déclaration dont la liste figure en annexe du présent règlement, ou ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- 1.2.2 Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.2.3 Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.4 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- 1.2.5 Les carrières.
- 1.2.6 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, sous réserve des interdictions résultant de l'article 1, et à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.2.2 L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.3 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - REGLE GENERALE

6.1.1 Le nu de façade de toute construction doit être édifié soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul de 2 mètres par rapport à cet alignement.

6.2 - CONDITIONS D'APPLICATION

6.2.1 Les saillies édifiées en surplomb sur marges de recul des voies publiques ou privées sont admises avec une profondeur maximale de 0,8m et une hauteur au-dessus du sol de 4,30 m minimum.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - REGLE GENERALE

7.1.1 Toute construction doit s'implanter soit sur limite séparative, soit en retrait par rapport à ces limites.

7.1.2 En cas de retrait sur limite séparative et lorsque les façades comportent des vues principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminué de 3 mètres.

7.1.3 En cas de retrait sur limite séparative pour les façades ne comportant pas de vue principale, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit au moins être égale à 3 mètres.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL*

9.1 - Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.

12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,30m
- Superficie au moins égale à 20m², y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme), et aux projets d'accession sociale à la propriété qui seront par ses dispositions associées à ces derniers.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logements	1 place par studio. Pour les autres typologies : 1,5 place par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1 place par logement.
Commerce de moins de 2000m ²	1 place par 50m ² de surface de plancher
Commerce de plus de 2000m ²	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite	1 place pour 3 lits.
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 5 logements.
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres.
Résidences étudiantes	1 place pour 3 logements
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : 0,5 place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant. + places destinées au personnel.
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100m ² de surface de plancher
Enseignement	1 place par classe du 1 ^{er} degré. 1,5 places par classe du second degré.
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place pour 200m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 15 personnes
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

12.2.2 En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées.

12.2.3 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement.
Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1 ^{er} degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2 ^{ème} degré

12.3.3 Concernant la norme relative aux logements, la règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.

12.3.4 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre des parties du territoire communal constituées d'un tissu urbain mixte, à dominante d'habitat, mais où se trouvent juxtaposées de l'habitat individuel et des ensembles de petits immeubles collectifs, en général bas et à caractère continu sur rue.

Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, mais le renforcement des équipements, commerces, services et activités compatibles n'est pas à exclure.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du bâti dans sa mixité, tout en autorisant la diversité des fonctions.

La zone UD comporte :

- un secteur UDm, dans lequel la densité est moins importante afin de créer une zone de transition entre le centre et les quartiers pavillonnaires.

La zone UD comprend :

- des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 1000 m².
- 1.2.2 Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- 1.2.3 Les constructions à destination agricole.
- 1.2.4 La création d'installations classées soumises à autorisation préalable. La création d'installations classées soumises à déclaration dont la liste figure en annexe du présent règlement, ou ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- 1.2.5 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.2.6 Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² de terrain sur une même unité foncière afin de préserver le caractère paysagé et urbain de la zone.
- 1.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.8 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- 1.2.9 Les carrières.
- 1.2.10 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.

- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- 2.2.3 Dans les secteurs de projet délimités au document graphique, seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans une limite de 20m². Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée.
- 2.2.4 La division de logements existants* sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 25m² et que les dispositions des articles 4.6.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.3.3 et 15.1.2 soient respectées.
- 2.2.5 Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- 2.2.6 Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, sous réserve des interdictions résultant de l'article 1, et à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.2.7 L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.8 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- 2.2.9 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIES

3. 1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Ce passage d'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m (2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m).
- 3.1.3 Constructions existantes :
Les dispositions du paragraphe 3.1.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 50 % de la surface existante.
- 3.1.4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.5 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
- 3.1.6 Le long des voiries départementales, la création d'accès destinés aux véhicules au niveau de carrefours ou de giratoires est interdite.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 3.2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8m.
Cette emprise peut être réduite, jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée, dans les cas suivants :
- existence d'une autre voie d'accès,
 - circulation à sens unique,
 - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée),
 - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 15 places de stationnement.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.
- 3.2.4 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ou opérations groupées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées ou sur les rues non desservies par un réseau d'assainissement en eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,... peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'événements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir. Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.
- 4.6.2 Pour les nouvelles constructions de plus de 10 logements, des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un local séparé. Cet espace, ou ce local dédié au encombrant doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - REGLE GENERALE

- 6.1.1 Le nu de façade de toute construction doit être édifié avec un recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.2 Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
- 6.1.3 Cas particulier :
Le long des rues du Général de Gaulle et Henri Barbusse, le nu de la façade de la construction neuve pourra, sur une proportion de 30% de la longueur de la façade, être édifié dans l'alignement d'au moins une construction mitoyenne implantée à l'alignement.

Implantation de 30% de la façade de la construction neuve dans l'alignement d'une construction mitoyenne à l'alignement

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 6.2.1 Le recul de 4m ne sera pas calculé par rapport à l'alignement, mais par rapport à l'axe de la voie, dans les cas suivants :
- Lorsque la profondeur d'une unité foncière est inférieure à 15m,
 - En cas de sols d'une pente supérieure à 10 %, mais uniquement pour les garages particuliers d'une hauteur inférieure à 3m.
- 6.2.2 Le long des alignements existants faisant l'objet d'une indication particulière sur les documents graphiques, la construction à l'alignement est obligatoire, à moins qu'un mur plein soit édifié sur toute la largeur de l'unité foncière (accès voitures exceptés).
- 6.2.3 En bordure de l'avenue Jean Jaurès, depuis l'angle avec l'avenue des Primevères à la limite communale avec Clichy-sous-Bois et Gagny, le recul par rapport à l'alignement est porté à 15m. En bordure de l'avenue Jean Jaurès, depuis l'angle avec l'avenue Daniel Perdigré jusqu'à l'intersection de l'avenue des Oiseaux et de la rue de l'Eglise, le recul par rapport à l'alignement est porté à 10m.
Dans ces deux cas, les constructions doivent obligatoirement se situer à l'intérieur d'une bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de recul. En rez-de-chaussée la profondeur de la bande constructible est portée à 25m en vue de permettre l'implantation de commerce uniquement en rez-de-chaussée.

6.3 - DISPOSITIONS LIEES A LA VOIE

La distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4 - CONDITIONS D'APPLICATION

Les saillies édifiées en surplomb sur marges de recul des voies publiques ou privées sont admises avec une profondeur maximale de 0,8m et une hauteur au-dessus du sol de 4,30 m minimum. Ces dispositions s'appliquent également pour les saillies édifiées le long des voiries départementales.

6.5 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation en recul sur alignement :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.3,
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DANS BANDE DE 25M

- 7.1.1 Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales*.
- 7.1.2 En cas de retrait sur limite séparative latérale* ou sur limites n'aboutissant pas aux voies, les marges définies au paragraphe 3 ci-après doivent être respectées.
- 7.1.3 En cas de retrait sur limite séparative latérale*, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 25M

- 7.2.1 Au-delà de la bande de 25m de profondeur définie ci-dessus, et notamment le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

- 7.3.1 En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6m.
- 7.3.2 Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m.
- 7.3.3 En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m. Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini, ou comportant à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

7.4 - CONSTRUCTIONS SUR LIMITE SEPARATIVE AU DELA DE LA BANDE DE 25M

- 7.4.1 Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités* peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à 3,5m dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite.

7.4.2 L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de l'article 10.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

7.5.1 Sont admis l'aménagement, l'extension, (y compris la surélévation), des bâtiments existants à usage d'habitation, qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la partie en extension respecte la règle, ou que la partie non conforme soit aveugle vis-à-vis de la limite séparative, limitée à 10m² de surface de plancher par logement préexistant, et ne dépasse pas les hauteurs définies à l'article 10.

7.6 - EXEMPTIONS

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - PROSPECTS

8.1.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance minimum n'est pas applicable aux constructions d'une hauteur inférieure à 4m.

8.1.2 La distance minimale entre deux façades aveugles est de 3 mètres.
Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

8.2 - BATIMENTS EXISTANTS

8.2.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL*

9.1 - L'emprise au sol* des constructions est limitée à 70 % en secteur UD et UDm. Dans les corridors écologiques l'emprise au sol* des constructions est limitée à 60%.

9.2 - Cette emprise au sol* n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)*.

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1.1 La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

10.1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

10.1.3 Dans le cas de terrain dont la pente est supérieure à 7,5 %, une tolérance de 1,5m est admise à condition que la limitation du nombre de niveaux soit observée.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15m, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

10.3.1 **En zone UD** : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3 soit 12 mètres à l'acrotère* ou R+2+combles sous toiture à pente soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage).

En zone Udm :

- Largeur de façade supérieure à 30m :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+2+combles sous toiture à pente soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage).

Toutefois, dans une bande de 6 mètres par rapport aux limites séparatives latérales*, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+1+Combles sous toiture en pente soit 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage).

- Largeur de façade inférieure à 30m :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+1+Combles sous toiture en pente soit 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage).

10.3.2 **En zone UD** : La hauteur totale des constructions à destination d'activités* est limitée à 9m.

En zone Udm : La hauteur totale des constructions à destination d'activités* est limitée à 7m.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans le ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.2 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les placages ou peintures d'imitation, la destruction ou le camouflage de sculpture ou d'ornementation ancienne de même que le décapage de l'enduit pour rendre les pierres apparentes, sont interdits.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS

11.3.1 Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Les pignons seront traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

Les percements à proportion verticale devront être préservés et les nouveaux percements reprendre cette proportion pour les baies principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes* et clôtures*.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la façade et s'accorder harmonieusement à l'aspect des constructions avoisinantes.

Les constructions anciennes en pierre, en brique ou enduites, devront conserver leurs façades avec matériaux naturels apparents. Corniches, bandeaux et éléments de modénature seront conservés, voire restaurés. Ces dispositions s'appliquent notamment aux constructions identifiées aux plans comme faisant partie du patrimoine architectural de la commune.

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

11.3.2 Devantures commerciales

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

La hauteur des bandeaux supérieurs des devantures, destinées à recevoir l'enseigne, doit être de 0,80m maximum composés d'une enseigne d'environ 0,5m et éventuellement d'un store de 0,3m maximum. La longueur de ces bandeaux est limitée à la longueur de la façade commerciale.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter deux couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

11.4 - TOITURES

- 11.4.1 Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 11.4.2 Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 50°. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.
- 11.4.3 L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon, si les règles de prospect le permettent.
- 11.4.4 Les matériaux autorisés en toiture sont notamment d'aspects :
- tuiles traditionnelles ou mécaniques,
 - ardoises,
 - zinc.
- 11.4.5 Il pourra être admis une terrasse accessible en toiture d'une construction à condition de l'être de plain-pied depuis le logement, la chambre ou le bureau et d'en constituer un espace d'agrément.
- 11.4.6 Les panneaux solaires sont autorisés à condition que ceux-ci soient non-réfléchissants et implantés dans la pente de la toiture. Sur les toitures terrasses, les panneaux solaires doivent s'implanter en retrait des façades d'au moins 1m, sans pouvoir dépasser 3m de hauteur totale.

11.5 - CLOTURES

- 11.5.1 Les clôtures* doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures* sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.
- 11.5.2 Les clôtures* sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur haut, lorsqu'il est :
 - le prolongement de la construction,
 - le long des voies situées en zones de nuisances acoustiques répertoriées sur le plan graphique du PLU,
 - au droit direct d'un arrêt de bus définitif situé sur le même trottoir.Ce mur haut sera réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique pleine jointoyée) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
 - soit d'une clôture* composée d'un mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 60 % de la clôture. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2.20m. Les éléments de clôture* seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture* pourra être doublée ou non d'une haie vive. Les festonnages* sont interdits.
- 11.5.3 En limite séparative, les clôtures* peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (définie au 11.5.5).

11.5.4 Dans les corridors écologiques et dans les espaces considérés comme tels suivant la condition d'application définie au 13.3.1, les clôtures* (y compris les murs) qu'elles soient sur la voie publique ou en limites séparatives, seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.

11.5.5 La hauteur totale des clôtures* est limitée à 2,20m.
Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Cette hauteur maximum est portée à :

- 2,50m en cas de pente et pour les CINASPIC,
- 3,20m en bordure des alignements des rues Delagarde et Général Leclerc.

11.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.6.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc....) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

11.6.2 Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés architecturalement au site, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

11.6.3 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

11.6.4 Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.

12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,30m
- Superficie au moins égale à 20m², y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme).

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logements	1 place par studio. Pour les autres typologies : 2 places par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1,5 place par logement.
Commerce de moins de 2000m ²	1 place par 50m ² de surface de plancher
Commerce de plus de 2000m ²	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite	1 place pour 3 lits.
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 5 logements.
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres.
Résidences étudiantes	1 place pour 3 logements
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : 0,5 place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant. + places destinées au personnel.
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100m ² de surface de plancher
Enseignement	1 place par classe du 1 ^{er} degré. 1,5 place par classe du second degré.
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place pour 200m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 15 personnes
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

12.2.2 En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées.

12.2.3 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement.

Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1 ^{er} degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2 ^{ème} degré

12.3.3 Concernant la norme relative aux logements, la règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.

12.3.4 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

- 13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
- 13.2.2 En secteurs UD et Udm : au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts* de pleine terre et plantés.

Si l'unité foncière ne comporte pas de logements, ou est occupée par un équipement collectif, ces pourcentages sont ramenés à 10 %.

- 13.2.3 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100m²,
 - 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 50m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100m. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.
- 13.2.4 Les marges de recule et d'isolement doivent être paysagées et plantées.
- 13.2.5 Les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* au moins pour 4 emplacements.
- 13.2.6 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

13.3 - CORRIDORS ECOLOGIQUES

- 13.3.1 Condition d'application : les règles sont applicables si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.
- 13.3.2 Dans les corridors écologiques identifiés sur le plan de zonage, le pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre et plantés est porté à 25% en UD ou 20% si l'unité foncière ne comporte pas de logement ou est occupée par un équipement collectif.
- 13.3.3 Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales*.

13.3.4 Les clôtures* dans les corridors écologiques sont soumises à des dispositions particulières définies à l'article 11.5.4.

13.3.5 Les toitures terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées*. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées* dans les corridors écologiques.

13.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- l'aménagement ou l'extension mesurée* des bâtiments existants à destination d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions de cet article, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise au sol*.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.1.1 Dans le cas de constructions nouvelles à destination de logement, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Réglementation Thermique en vigueur.

En zone UD, les seuils de bonification sont applicables de la façon suivante :

- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé.
- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur la hauteur sera accordé**.

*** Ce bonus est applicable sur la hauteur totale du bâtiment mais également sur son nombre de niveau.*

En zone Udm, le seuil de bonification est applicable de la façon suivante :

- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé.

Exception : l'augmentation de la constructibilité ne s'applique pas si un corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle.

15.1.2 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle la consommation énergétique des bâtiments devra respecter les objectifs de la Réglementation Thermique en vigueur.

Nota : une attestation d'un bureau d'étude agréé relative au niveau de performance énergétique du projet devra être fournie à la fois au dépôt du permis de construire mais aussi à l'achèvement des travaux.

15.2 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.2.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.2.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les parties du territoire communal constituées d'un tissu urbain mixte, à dominante résidentielle, mais où se trouvent juxtaposés de l'habitat individuel et des ensembles de petits immeubles collectifs, en général bas et à caractère discontinu.

Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, mais le renforcement des équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat n'est pas à exclure.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du bâti dans sa diversité volumétrique, tout en autorisant la diversité des fonctions.

La zone UE comporte :

- un secteur UEb, où la hauteur autorisée est de 16m.

La zone UE comprend :

- des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 750 m², sauf en secteur UEb où cette limitation de surface ne s'applique pas, ainsi que dans les emprises du service public hospitalier pour les locaux nécessaires au fonctionnement de l'hôpital (blanchisserie, production de repas, locaux de stérilisation,...).
- 1.2.2 Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée sauf dans les emprises du service public hospitalier pour les locaux nécessaires au fonctionnement de l'hôpital.
- 1.2.3 Les constructions à destination agricole.
- 1.2.4 La création d'installations classées soumises à autorisation préalable. La création d'installations classées soumises à déclaration dont la liste figure en annexe du présent règlement, ou ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- 1.2.5 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.2.6 Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² sur une même unité foncière afin de préserver le caractère paysager et urbain de la zone.
- 1.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.8 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- 1.2.9 Les carrières.
- 1.2.10 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- 2.2.3 La division de logements existants* sous réserve que les dispositions des articles 4.6.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.3.3 et 15.1.2 soient respectées.
- 2.2.4 Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- 2.2.5 Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, sous réserve des interdictions résultant de l'article 1, et à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.2.6 L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- 2.2.8 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIES

3. 1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Ce passage d'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m (2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m).
- 3.1.3 Constructions existantes :
Les dispositions du paragraphe 3.1.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 50 % de la surface existante.
- 3.1.4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.5 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 3.2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8m.
Cette emprise peut être réduite, jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée, dans les cas suivants :
- existence d'une autre voie d'accès,
 - circulation à sens unique,
 - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée),
 - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 15 places de stationnement.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.
- 3.2.4 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ou opérations groupées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées ou sur les rues non desservies par un réseau d'assainissement en eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,...peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'évènements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir. Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.
- 4.6.2 Pour les nouvelles constructions de plus de 10 logements, des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un local séparé. Cet espace, ou ce local dédié au encombrant doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - REGLE GENERALE

- 6.1.1 Le nu de façade de toute construction doit être édifié avec un recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.2 Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 6.2.1 Le recul de 4m ne sera pas calculé par rapport à l'alignement, mais par rapport à l'axe de la voie, dans les cas suivants :
- Le long d'une voie de desserte interne correspondant à un ensemble d'habitat individuel groupé,
 - Lorsque la profondeur d'une unité foncière est inférieure à 15m,
 - En cas de sols d'une pente supérieure à 10 %, mais uniquement pour les garages particuliers d'une hauteur inférieure à 3m.

6.3 - DISPOSITIONS LIEES A LA VOIE

La distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4 - CONDITIONS D'APPLICATION

Les saillies édifiées en surplomb sur marges de recul des voies publiques ou privées sont admises avec une profondeur maximale de 0,8m et une hauteur au-dessus du sol de 4,30 m minimum.

6.5 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation en recul sur alignement :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.3.
- les équipements publics ou privés à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - REGLE GENERALE

- 7.1.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m.

7.2 - FACADES AVEUGLES

- 7.2.1 En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini ou pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

- 7.2.2 Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

7.3 - CAS PARTICULIERS

- 7.3.1 Dans une bande de 21m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article 6, les constructions ou parties de construction à usage principal d'habitation, peuvent être jointives des limites séparatives latérales* dans les cas et aux conditions ci-après :
- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12m, construction en mitoyenneté admise sur les deux limites latérales,
 - lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 12m et n'excède pas 15m, construction en mitoyenneté admise sur une seule limite latérale,
 - quelle que soit la largeur de l'unité foncière, adossement possible à des constructions à usage d'habitation ayant été édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales suivant la règle définie au paragraphe 3 ci-après. Il en est de même pour des constructions édifiées simultanément.
- 7.3.2 Au-delà de la bande de 21m visée ci-dessus, l'adossement à des constructions ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes est admis suivant la règle définie au paragraphe 4 ci-après.

7.4 - CONSTRUCTIONS SUR LIMITE SEPARATIVE

- 7.4.1 Les constructions annexes* non affectées à une activité* peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur totale soit limitée à 3,50m, dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite.
- 7.4.2 L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de l'article 10.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

- 7.5.1 Sont admis l'aménagement, l'extension, (y compris la surélévation), des bâtiments existants à usage d'habitation, qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la partie en extension respecte la règle, ou que la partie non conforme soit aveugle vis-à-vis de la limite séparative, limitée à 10m² de surface de plancher par logement préexistant, et ne dépasse pas les hauteurs définies à l'article 10.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - PROSPECTS

- 8.1.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
Cette distance minimum n'est pas applicable aux constructions d'une hauteur inférieure à 4m.
- 8.1.2 La distance minimale entre deux façades aveugles est de 3 mètres.
Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

8.2 - BATIMENTS EXISTANTS

- 8.2.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

8.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de distance les bâtiments situés à l'intérieur des emprises du service public hospitalier.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL*

- 9.1 - L'emprise au sol* des constructions est limitée à 50 %
- 9.2 - Cette emprise au sol* n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)*.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1.1 La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

10.1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

10.1.3 Dans le cas de terrain dont la pente est supérieure à 7,5 %, une tolérance de 1,5m est admise à condition que la limitation du nombre de niveaux soit observée.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15m, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

10.3.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3 soit 12 mètres à l'acrotère* ou R+2+Comble sous toiture en pente soit 9 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage).

En secteur UEb, la hauteur maximale ne peut excéder 5 niveaux (R+4 soit 15 mètres à l'acrotère* ou R+3+Combles sous toiture en pente soit 12 mètres à l'égout et 16m au faîtage).

10.3.2 La hauteur totale des constructions à destination d'activités* est limitée à 6m.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans le ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant,
- les bâtiments situés dans l'emprise du service public hospitalier.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.2 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS

11.3.1 Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes* et clôtures*.

11.3.2 Devantures commerciales

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

La hauteur des bandeaux supérieurs des devantures, destinées à recevoir l'enseigne, doit être de 0,80m maximum composés d'une enseigne d'environ 0,5m et éventuellement d'un store de 0,3m maximum. La longueur de ces bandeaux est limitée à la longueur de la façade commerciale.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter deux couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

11.4 - CLOTURES*

11.4.1 Les clôtures* doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures* sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.4.2 Les clôtures* sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est :
 - le long des voies situées en zones de nuisances acoustiques répertoriées sur le plan graphique du PLU,
 - au droit direct d'un arrêt de bus définitif situé sur le même trottoir.

Ce mur haut sera réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique pleine jointoyée) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,

- soit d'une clôture* composée d'un mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 60 % de la clôture. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2.20m. Les éléments de clôture* seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture* pourra être doublée ou non d'une haie vive. Les festonnages* sont interdits.

11.4.3 En limite séparative, les clôtures* peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,20m maximum ou 2,50m maximum pour les CINASPIC).

11.4.4 Dans les corridors écologiques et dans les espaces considérés comme tels suivant la condition d'application définie au 13.3.1, les clôtures* (y compris les murs) qu'elles soient sur la voie publique ou en limites séparatives, seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.

11.4.5 La hauteur totale des clôtures* est limitée à 2,20m. Cette hauteur totale maximale est portée à 2,50m pour les CINASPIC.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 11.5.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc....) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.
- 11.5.2 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faitage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

- 12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.

- 12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- Longueur : 5m
 - Largeur : 2,30m
 - Superficie au moins égale à 20m², y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme).

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logements	1 place par studio. Pour les autres typologies : 2 places par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1,5 place par logement.
Commerce de moins de 2000m ²	1 place par 50m ² de surface de plancher
Commerce de plus de 2000m ²	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite	1 place pour 3 lits.
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 5 logements.
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres.
Résidences étudiantes	1 place pour 3 logements

Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : 0,5 place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant. + places destinées au personnel.
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100m ² de surface de plancher
Enseignement	1 place par classe du 1 ^{er} degré. 1,5 place par classe du second degré.
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place pour 200m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 15 personnes
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

12.2.2 En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées.

12.2.3 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement.
Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1 ^{er} degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2 ^{ème} degré

12.3.3 Concernant la norme relative aux logements, la règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.

12.3.4 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

- 13.2.2 Au moins 25% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts* de pleine terre et plantés. Si l'unité foncière ne comporte pas de logements, ou est occupée par un équipement collectif, ce pourcentage est ramené à 15%. Ce pourcentage est ramené à 10% à l'intérieur de l'emprise du service public hospitalier.
- 13.2.3 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100m²,
 - 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 50m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.
- 13.2.4 Les marges de reculement et d'isolement doivent être paysagées et plantées.
- 13.2.5 Les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* au moins pour 4 emplacements, et 1 arbre pour 6 emplacements à l'intérieur de l'emprise du service public hospitalier.
- 13.2.6 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

13.3 - CORRIDORS ECOLOGIQUES

- 13.3.1 Condition d'application : les règles sont applicables si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.
- 13.3.2 Dans les corridors écologiques identifiés sur le plan de zonage, le pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre et plantés est porté à 35% et 25% si l'unité foncière ne comporte pas de logements, ou est occupée par un équipement collectif.
- 13.3.3 Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales*.
- 13.3.4 Les clôtures* dans les corridors écologiques sont soumises à des dispositions particulières définies à l'article 11.4.4.
- 13.3.5 Les toitures terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées*. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées* dans les corridors écologiques.

13.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- l'aménagement ou l'extension mesurée* des bâtiments existants à destination d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions de cet article, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise au sol*.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.1.1 Dans le cas de constructions nouvelles à destination de logement, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Réglementation Thermique en vigueur.

En zone UE, les seuils de bonification sont applicables de la façon suivante :

- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé.
- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur la hauteur ou un bonus de 20% sur l'emprise au sol* sera accordé.

En zone UEb, le seuil de bonification est applicable de la façon suivante :

- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé.
- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur l'emprise au sol* sera accordé**.

*** Ce bonus est applicable sur la hauteur totale du bâtiment mais également sur son nombre de niveau.*

Exception : l'augmentation de la constructibilité ne s'applique pas si un corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle.

15.1.2 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle la consommation énergétique des bâtiments devra respecter les objectifs de la Réglementation Thermique en vigueur.

Nota : une attestation d'un bureau d'étude agréé relative au niveau de performance énergétique du projet devra être fournie à la fois au dépôt du permis de construire mais aussi à l'achèvement des travaux.

15.2 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.2.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.2.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les parties du territoire communal constituées d'un tissu pavillonnaire traditionnel.

Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, mais le renforcement des équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat n'est pas à exclure.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du bâti en préservant le caractère résidentiel dominant **et les espaces verts privés**.

La zone UG comprend :

- un secteur UGp où la constructibilité est limitée compte tenu des insuffisances de visibilité et de la sensibilité paysagère du coteau et des lisières de la Forêt de Bondy,
- un secteur UGd dans lequel l'emprise au sol* est plus importante afin de créer une zone de transition entre des zones à densité différente.

La zone UG comprend :

- des secteurs de risque lié à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières,
- des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE UG1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 Les constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 250m² sur une même unité foncière.
- 1.2.2 Les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 250 m² sur la même unité foncière. Les extensions de plus de 20m² des constructions à destination industrielle ou d'entrepôt dont la surface, extension comprise, excède 250m².
- 1.2.3 Les constructions à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 250m² non liées à une activité autorisée sur la même unité foncière.
- 1.2.4 La création d'installations classées soumises à autorisation préalable. La création d'installations classées soumises à déclaration dont la liste figure en annexe du présent règlement, ou ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- 1.2.5 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.2.6 Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² sur une même unité foncière afin de préserver le caractère paysager et urbain de la zone.
- 1.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.8 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- 1.2.9 Les carrières.
- 1.2.10 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE UG2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- 2.2.3 Dans les secteurs de projet délimités au document graphique, seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans une limite de 20m². Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée.
- 2.2.4 La division de logements existants* sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 25m² et que les dispositions des articles 3, 4.6.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.3.3, 13 et 15.1.2 soient respectées.
- 2.2.5 Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone et que les dispositions des articles 3, 4.6.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.3.3, 13 et 15.1.2 soient respectées.

- 2.2.6 Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, sous réserve des interdictions résultant de l'article 1, et à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.2.7 L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.8 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- 2.2.9 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE CARRIERE

Dans les secteurs de risque dû à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions doivent respecter les règles techniques prescrites par l'article 1 de l'arrêté préfectoral n° 95-1137 du 18 avril 1995, repris dans les annexes du PLU, prévoyant la consultation préalable de l'Inspection Générale des Carrières ou tout organisme compétent en la matière.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE UG3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, conforme à l'article 3.1.2.

3.1.2 Constructions à destination exclusive de logements :

L'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m au droit du domaine public s'il dessert plus d'une propriété ou plus d'un logement et de 2,50m dans les autres cas La largeur réglementaire devra être observée sur toute la longueur de l'accès s'il s'agit d'un appendice d'accès ou d'une servitude de passage.

Autres destinations :

L'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m au droit du domaine public. La largeur réglementaire devra être observée sur toute la longueur de l'accès s'il s'agit d'un appendice d'accès ou d'une servitude de passage.

3.1.3 Constructions existantes :

Les dispositions du paragraphe 3.1.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 50 % de la surface existante ou à la création de logements supplémentaires ou d'un lot à bâtir.

- 3.1.4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

- 3.1.5 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

- 3.1.6 Le long des voiries départementales, la création d'accès destinés aux véhicules au niveau de carrefours ou de giratoires est interdite.

- 3.1.7. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 3.2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8m.
Cette emprise peut être réduite, jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée, dans les cas suivants :

- existence d'une autre voie d'accès,
- circulation à sens unique,

- passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée),
- voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 15 places de stationnement.

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

3.2.4 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ou opérations groupées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE UG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées ou sur les rues non desservies par un réseau d'assainissement en eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- 4.3.5 Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur ces

dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- 4.3.6 Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet. Cependant, dans les secteurs concernés par le risque lié à la présence d'anciennes carrières figurant au plan de zonage, l'infiltration des eaux à la parcelle est interdite.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,...peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'évènements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- 4.4.6 30 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre avec couvert végétal. En secteur UGp, ce pourcentage est porté à 40 % et ramené à 25% en secteur UGd.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir. Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.
- 4.6.2 Pour les nouvelles constructions de plus de 5 ~~10~~ logements, des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un local séparé. Cet espace, ou ce local dédié au encombrant doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants.

ARTICLE UG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - REGLE GENERALE

- 6.1.1 Le nu de façade de toute construction doit être édifié avec un recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.2 Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

6.2.1 Le recul de 4m ne sera pas calculé par rapport à l'alignement, mais par rapport à l'axe de la voie, dans les cas suivants :

- Le long d'une voie de desserte interne correspondant à un ensemble d'habitat individuel groupé,
- Lorsque la profondeur d'une unité foncière est inférieure à 15m,

6.2.2 Le long des voies dont la liste suit, les garages peuvent être soit implantés à l'alignement, soit observer un recul aussi important qu'il sera nécessaire pour assurer les accès dans les meilleures conditions de sécurité :

- Rue du Dr Calmette : numéros impairs
- Sente galle
- Rue du Dr Roux : numéros impairs
- Rue du Dr Laennec : numéros impairs
- Rue Curie : numéros impairs
- Sente du Pin
- Rue des Moulins : numéros pairs
- Vieux Chemin de Coubron
- Chemin de la Petite Montagne
- Chemin du Tour du Parc : coté impairs du 7 au 25
- Rue de la Fontaine Jean Valjean : coté impairs du 99 au 111
- Boulevard de l'Europe : côté pair du 60 au 138
- Chemin du Clos Roger : côté pair du 180 au 184
- Chemin de la Côte du Change : côté pair du 2 au 86 et côté impair du 105 au 125
- Chemin de Groues
- Rue du 8 mai 1945 : côté pair

Sur l'avenue Jean Jaurès, la marge de recul est portée à 15 m à compter de l'alignement, à partir de l'avenue des Géranius jusqu'à l'avenue Daniel Perdrigé et de 10 m dans sa partie allant de l'avenue Daniel Perdrigé à l'intersection du boulevard de l'Europe et de la Rue de l'Eglise.

6.3 - DISPOSITIONS LIEES A LA VOIE

La distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4 - CONDITIONS D'APPLICATION

Les saillies édifiées en surplomb sur marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées sont admises avec une profondeur maximale de 0,8m. Cette disposition s'applique également pour les saillies édifiées le long des voiries départementales si celles-ci présentent une hauteur au-dessus du sol de 4,30 m minimum.

6.5 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation en recul sur alignement :

- l'aménagement ou l'extension mesurée* d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée (sauf dans le cas où l'aménagement ou l'extension conduirait à la création de logements supplémentaires), l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.3,
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m minimum.

ARTICLE UG7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - REGLE GENERALE

7.1.1 L'implantation des constructions est soumise aux règles suivantes :

- Toute construction doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives ;
- La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m.

7.2 - CAS PARTICULIERS DANS LESQUELS LES CONSTRUCTIONS PEUVENT ETRE IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

7.2.1 Dans une bande de 21m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article 6, les constructions ou parties de construction à usage principal d'habitation, peuvent être jointives des limites séparatives latérales* dans les cas et aux conditions ci-après :

- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12m, construction en mitoyenneté admise sur les deux limites latérales,

- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 12m et n'excède pas 15m, construction en mitoyenneté admise sur une seule limite latérale,

- quelle que soit la largeur de l'unité foncière, adossement possible à des constructions à usage d'habitation ayant été édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales suivant la règle définie au paragraphe 7.2.3 ci-après. Il en est de même pour des constructions édifiées simultanément.

7.2.2 Au-delà de la bande de 21m visée ci-dessus, l'adossement à des constructions ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes est admis suivant la règle définie au paragraphe 7.2.4 ci-après.

7.2.3 Les constructions annexes* non affectées à une activité* peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur totale soit limitée à 3,50m, dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite.

7.2.4 L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de l'article 10.

7.3 CAS PARTICULIERS DANS LESQUELS LES CONSTRUCTIONS PEUVENT OBSERVER UNE DISTANCE INFÉRIEURE A CELLE PRESCRITE A L'ARTICLE 7.1

7.3.1 En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m dans la bande de 21m et à 4,00m au-delà.

En cas de murs aveugles de constructions à destination d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m, dans la bande de 21m, et à 4,00m au-delà.

La partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini ou pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

- 7.3.2 Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1,5 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

7.4 - BATIMENTS EXISTANTS

- 7.4.1 Sont admis l'aménagement, l'extension, (y compris la surélévation), des bâtiments existants à usage d'habitation, qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la partie en extension respecte la règle, ou que la partie non conforme soit aveugle vis-à-vis de la limite séparative, limitée à 10m² de surface de plancher par logement préexistant, et ne dépasse pas les hauteurs définies à l'article 10.

7.5 - SERVITUDES DE COUR COMMUNE

En cas d'instauration d'une servitude de cour commune, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m. Cette règle s'applique à toutes les constructions, y compris celles dont les façades en vis-à-vis seraient aveugles.

7.6 - EXEMPTIONS

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum.

ARTICLE UG8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - PROSPECTS

- 8.1.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m et à 4m pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4m.
- 8.1.2 Cette distance minimale est ramenée à 4 mètres en cas de façades aveugles.
Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1,5 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.
- 8.1.3 Au-delà de la bande de 21 mètres les constructions sur un même terrain ne pourront pas être adossées les unes aux autres même s'il s'agit d'annexes.

8.2 - BATIMENTS EXISTANTS

8.2.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

ARTICLE UG9 : EMPRISE AU SOL*

- 9.1 - Dans une bande de 21m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article 6 l'emprise au sol* des constructions est limitée à 40 % en UG et UGp et 50% en UGd. Dans les corridors écologiques, en zone UGp, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 35%.
- 9.2 - Au-delà de la bande 21m l'emprise au sol est limitée à 30% en UG et UGp et 40% en UGd et à 25% dans les corridors écologiques.
- 9.3 - Cette emprise au sol* n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)*.

ARTICLE UG10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1.1 La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

10.1.2 La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

10.3.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2 soit 9m à l'acrotère* ou R+1+Combles sous toiture en pente soit 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage).

10.3.2 La hauteur totale des constructions à destination d'activités* est limitée à 6 mètres.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UG11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.2 - VOLUMES - TOITURES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les toitures des constructions principales et annexes devront être à une ou deux pentes à 20° minimum.

Les toitures terrasses sont interdites sauf :

- pour les projets d'expression contemporaine innovants et de qualité ;
- lorsqu'elles concernent des éléments ponctuels de liaison notamment ;
- en cas de recours à un procédé de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

Les façades principales ou parallèles à la voie publique ne pourront être aveugles ni comporter des portions dépourvues d'ouverture sur plus d'un tiers de leur longueur.

En cas d'emploi de matériaux, de type châssis fixe ou pavé de verre, destinés à éclairer l'intérieur des constructions, leur disposition, leurs dimensions et leur composition devront être en harmonie avec celle des autres percements et traitées avec le même soin.

Pour les habitations, si le stationnement des véhicules à 4 roues est assuré à l'intérieur de la construction principale, une seule ouverture servant d'accès (fermée ou non par une porte) sera admise.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS

11.3.1 Façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Pour les constructions à destination d'habitation (et leurs annexes) :

- les menuiseries des différentes portes (porte d'entrée, porte de garage, etc.) seront en harmonie (style, couleur, etc.).

En outre, il sera exécuté à minima trois des prescriptions suivantes :

- les ouvertures (fenêtres, portes, portes fenêtres, etc.) seront mises en relief au moyen d'un entourage spécifique et d'une couleur distincte du ravalement principal ;
- les fenêtres et portes fenêtres seront équipées de volets à double battants ;
- les angles des constructions seront habillés ;
- des corniches seront systématiquement installées sur les façades des constructions principales.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales y compris par la diversité des matériaux.

Pour les constructions à destination d'habitation (et leurs annexes) les pignons aveugles seront traités au moyen d'un habillage spécifique.

11.3.2 Devantures commerciales

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

La hauteur des bandeaux supérieurs des devantures, destinées à recevoir l'enseigne, doit être de 0,80m maximum composés d'une enseigne d'environ 0,5m et éventuellement d'un store de 0,3m maximum. La longueur de ces bandeaux est limitée à la longueur de la façade commerciale.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter deux couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

11.4 - CLOTURES*

11.4.1 Les clôtures* doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures* sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.4.2 Les clôtures* sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est :
 - le long des voies situées en zones de nuisances acoustiques répertoriées sur le plan graphique du PLU,
 - au droit direct d'un arrêt de bus définitif situé sur le même trottoir.

Ce mur haut sera réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique pleine jointoyée) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,

- soit d'une clôture* composée d'un mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 50 % de la clôture, du portail et du portillon. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2.20m. Les éléments de clôture* seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture* pourra être doublée ou non d'une haie vive. Les festonnages* sont interdits.

11.4.3 En limite séparative, les clôtures* peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,20m maximum ou 2,50m maximum pour les CINASPIC).

11.4.4 Dans les corridors écologiques et dans les espaces considérés comme tels suivant la condition d'application définie au 13.3.1, les clôtures* (y compris les murs) qu'elles soient sur la voie publique ou en limites séparatives, seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.

11.4.5 La hauteur totale des clôtures* est limitée à 2,20m. Cette hauteur totale maximale est portée à 2,50m pour les CINASPIC.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.4.6 Les clôtures seront doublées de végétation selon les normes fixées par l'article 13.

11.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.5.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

11.5.2 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faitage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.

12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,30m
- Superficie au moins égale à 20m², y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposée.
Logements	2 places par logement et 1 par studio.
Commerce de moins de 2000m ²	1 place par 50m ² de surface de plancher
Commerce de plus de 2000m ²	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite	1 place pour 3 lits.
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 5 logements.
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres.
Résidences étudiantes	1 place pour 3 logements
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : 0,5 place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant. + places destinées au personnel.
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100m ² de surface de plancher
Enseignement	1 place par classe du 1 ^{er} degré. 1,5 place par classe du second degré.
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place pour 200m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 15 personnes
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

12.2.2 En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées.

- 12.2.3 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement.
Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

- 12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1 ^{er} degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2 ^{ème} degré

- 12.3.3 Concernant la norme relative aux logements, la règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.
- 12.3.4 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

- 12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.
A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :
- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
 - soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation

ARTICLE UG13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

- 13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Sur les unités foncières d'une superficie supérieure à 500 m², l'abattage des arbres ne sera autorisé que s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. La localisation des accès des véhicules et des voies et allées sera choisie de manière à privilégier la préservation des plantations et des espaces verts existants.
Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige de 2m à la plantation et atteignant au moins 7m à l'âge adulte. Les arbres de haute tige seront plantés à 2,00 mètres au moins des limites séparatives.
- 13.2.2 Dans une bande de 21m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article 6, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts* de pleine terre et plantés.
En secteur UGp ce pourcentage minimum est porté à 40%.
En secteur UGd ce pourcentage est de 25%.

Au-delà de la bande de 21m la proportion est portée à 40% et à :

- 50 % en secteur UGp,
- 35% en secteur UGd.

- 13.2.3 Les espaces verts de pleine terre* doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100m²,
- 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 100m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.

13.2.4 Les aires de stationnement à l'air libre ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts de pleine terre* mais doivent néanmoins être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* de haute tige au moins pour 4 emplacements.

13.2.5 Les clôtures sur rue, latérales et en fond de parcelle seront doublées d'une haie végétale.

13.3 - CORRIDORS ECOLOGIQUES

13.3.1 Condition d'application : les règles sont applicables si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.

13.3.2 Dans les corridors écologiques identifiés sur le plan de zonage, le pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre et plantés est porté à 40% en UG et 50% en UGp.

13.3.3 Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales*.

13.3.4 Les clôtures* dans les corridors écologiques sont soumises à des dispositions particulières définies à l'article 11.4.4.

13.3.5 Les toitures terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées*. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées* dans les corridors écologiques.

13.3.6 Dans les corridors écologiques, l'abattage des arbres est interdit sauf pour des raisons phytosanitaires ou en cas d'impossibilité technique lors d'une nouvelle construction.

13.4 - EXEMPTIONS - BATIMENTS EXISTANTS

Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- l'aménagement ou l'extension par surélévation des bâtiments existants à destination d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions de cet article, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise au sol*, ou création de nouveaux emplacements de stationnements extérieurs, de voies et d'allées d'accès et de circulation, de terrasses et d'une manière générale de tout aménagement qui viendrait à réduire les espaces verts existants, et enfin, qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires,

- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

ARTICLE UG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UG15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.1.1 Dans le cas de constructions nouvelles à destination de logement, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Réglementation Thermique en vigueur.

En zone UG, les seuils de bonification sont applicables de la façon suivante :

- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé.
- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur l'emprise au sol* sera accordé.

Exception : l'augmentation de la constructibilité ne s'applique pas si un corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle.

15.1.2 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle la consommation énergétique des bâtiments devra respecter les objectifs de la Réglementation Thermique en vigueur.

Nota : une attestation d'un bureau d'étude agréé relative au niveau de performance énergétique du projet devra être fournie à la fois au dépôt du permis de construire mais aussi à l'achèvement des travaux.

15.2 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.2.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.2.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE UG16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UPM

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre la place Notre Dame des Anges et englobe des terrains d'habitat collectif avec des commerces et services. La réglementation applicable est celle d'une zone urbaine traditionnelle affectée à l'habitat collectif et aux activités commerciales et de services, organisée de manière cohérente sous forme de zone de Plan Masse. Ce secteur permet de faire la jonction entre le secteur UC et UD.

Cependant, les constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales mis en place dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

La zone UPM comprend des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE UPM 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 Les constructions à destination agricole
- 1.2.2 Au Rez-de-chaussée des immeubles de logements, aux emplacements mentionnés aux documents graphiques, toutes occupations autres que commerciale et services.
- 1.2.3 La création d'installations classées soumises à autorisation préalable.
- 1.2.4 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.2.5 Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² de terrain sur une même unité foncière afin de préserver le caractère urbain de la zone.
- 1.2.6 Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.7 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- 1.2.8 Les carrières.
- 1.2.9 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, de véhicules-épaves, casse-automobiles, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 1.2.10 Les constructions situées à l'extérieur du périmètre des emprises constructibles figurant au document graphique.

Nota : Les résidences pour personnes âgées ne sont pas considérées comme des immeubles de logements mais comme des équipements d'intérêt collectif (CINASPIC).*

ARTICLE UPM2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- 2.2.3 La division de logements existants* sous réserve que les dispositions des articles 4.6.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.3.3 et 15.1.2 soient respectées.
- 2.2.4 Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- 2.2.5 Les installations classées au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, sous réserve des interdictions résultant de l'article 1, et à condition :
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.2.6 L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

- 2.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- 2.2.8 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2.2.9 Aux emplacements mentionnés au document graphique, les rez-de-chaussée des immeubles de logements doivent être occupés par des commerces et services.

Nota : Les résidences pour personnes âgées ne sont pas considérées comme des immeubles de logements mais comme des équipements d'intérêt collectif (CINASPIC).*

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral n° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE UPM3 : ACCES ET VOIRIES

3. 1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Ce passage d'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m (2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m).
- 3.1.3 Constructions existantes :
Les dispositions du paragraphe 3.1.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 50 % de la surface existante.

- 3.1.4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.5 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.
- 3.2.3 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ou opérations groupées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE UPM4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition

est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées ou sur les rues non desservies par un réseau d'assainissement en eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 l'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,... peuvent être modélisés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30 cm d'eau, lors d'événements pluvieux importants.

- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir. Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.
- 4.6.2 Pour les nouvelles constructions de plus de 10 logements, des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un local séparé. Cet espace, ou ce local dédié au encombrant doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants.

ARTICLE UPM5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UPM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en vis-à-vis des voies et emprises publiques doivent être implantées dans les emprises constructibles maximales figurant au document graphique.

Les saillies en surplomb des voies et emprises publiques doivent être d'une profondeur maximale de 0,8m et d'une hauteur au-dessus du sol de 4,30 m minimum.

ARTICLE UPM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait de ces limites, en respectant le périmètre des emprises constructibles figurant aux documents graphiques.

ARTICLE UPM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UPM9 : EMPRISE AU SOL*

9.1 - Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UPM10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1.1 La Hauteur des constructions est définie :

- d'une part au faîtage
- d'autre part en nombre de niveaux,

10.1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage). Sont compris dans les hauteurs plafonds, les équipements techniques de superstructures tels que machinerie d'ascenseurs, conduits de ventilation, la chaufferie et le conditionnement d'air, la sortie des escaliers...etc., sauf les antennes et souches de cheminée

10.2 - REGLE

La hauteur des constructions est définie au document graphique.

ARTICLE UPM 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

11.1.3 L'aspect des constructions nouvelles, autant que leur volumétrie, doit contribuer à développer une diversité d'ambiances urbaines dans le quartier.

Les nouveaux immeubles de logements collectifs seront composés d'un soubassement en rez-de-chaussée, d'un corps d'étages et d'un couronnement en retrait ou en attique.

11.2 - CLOTURES

11.2.1 Hauteurs libres si celles-ci appartiennent au corps du bâtiment et participent à son architecture. Si les clôtures* ne participent pas à la façade de l'immeuble, celles-ci seront :

- soit un muret bas en matériau noble renforcé par une haie végétale basse et dense comprise entre 0.80m et 1.20m.
- soit une clôture* en barreaudage métallique de section carrée ou ronde, soit une clôture en caillebotis métallique végétalisée pour les clôtures* en limites séparatives, d'une hauteur maximum de 1.70 m. Les festonnages* sont interdits.

11.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.3.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc.) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

11.3.2 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

ARTICLE UPM 12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.

- 12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :
- longueur : 5 m
 - largeur : 2,30 m
- Superficie au moins égale à 20m² y compris les accès pour le stationnement aérien et de 25 m² minimum pour les stationnements souterrains.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme), et aux projets d'accession sociale à la propriété qui seront par ses dispositions associées à ces derniers.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé
Logements	1 place par studio. Pour les autres typologies : 1,5 place par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1 place par logement.
Commerces de moins de 2000 m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Commerces de plus de 2000 m ²	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, maison de retraite	1 place pour 3 lits
Résidence pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres
Résidences étudiantes	1 place pour 3 logements
hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres Au-delà de 40 chambres : 0,5 place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de Restaurant + places destinées au personnel
Bureau et services administratifs	3 places pour 100m ² de surface de plancher
Enseignement	1 place par classe du 1 ^{er} degré 1,5 place par classe du second degré
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 200m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 15 personnes
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

- 12.2.2 En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées.

- 12.2.3 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement.
Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1 ^{er} degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2 ^{ème} degré

12.3.3 Concernant la norme relative aux logements, la règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.

12.3.4 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation

ARTICLE UPM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m²,
- 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 50m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.

13.2.3 Les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* au moins pour 4 emplacements.

13.2.4 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (stockage extérieur, citerne à gaz liquéfiés ou à mazout,) seront dissimulés par des écrans plantés.

13.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis aux règles du présent article : l'aménagement ou l'extension par surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les dispositions de cet article, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise au sol*.

ARTICLE UPM 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UPM15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.1.1 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle la consommation énergétique des bâtiments devra respecter les objectifs de la Réglementation Thermique en vigueur.

Nota : une attestation d'un bureau d'étude agréé relative au niveau de performance énergétique du projet devra être fournie à la fois au dépôt du permis de construire mais aussi à l'achèvement des travaux.

15.2 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.2.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.2.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE UPM16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE USP

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du centre-ville faisant l'objet d'un projet urbain traité sous forme de ZAC.

Elle présente dans sa partie centrale une densité forte des constructions sous forme de collectifs, marquant la centralité. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements collectifs, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La partie nord est plus résidentielle et présente de l'habitat individuel simple, individuel superposé ou semi-collectif, plus ou moins dense.

La zone USP comporte :

- Un secteur USP1, où la hauteur maximale autorisée est de 19 mètres,
- Un secteur USP2, dans lequel la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres.

La zone USP comprend des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE USP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 750 m².
- 1.2.2 Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- 1.2.3 Les constructions à destination agricole.
- 1.2.4 La création d'installations classées soumises à autorisation préalable. La création d'installations classées soumises à déclaration dont la liste figure en annexe du présent règlement, ou ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- 1.2.5 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.2.6 Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² sur une même unité foncière afin de préserver le caractère paysager et urbain de la zone.
- 1.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.8 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- 1.2.9 Les carrières.
- 1.2.10 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE USP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.

- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- 2.2.3 La division de logements existants* sous réserve que les dispositions des articles 4.6.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.3.3 et 15.1.2 soient respectées.
- 2.2.4 Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- 2.2.5 Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, sous réserve des interdictions résultant de l'article 1, et à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.2.6 L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- 2.2.8 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE USP3 : ACCES ET VOIRIES

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée (ou un accès éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 Les accès et voiries doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ils ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
- 3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité.
- 3.4 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ou opérations groupées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE USP4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.

- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,...peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'événements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.
Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.
- 4.6.2 Pour les nouvelles constructions de plus de 10 logements, des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un local séparé. Cet espace, ou ce local dédié au encombrant doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants.

ARTICLE USP5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE USP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC ET EMPRISES PUBLIQUES, ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - IMPLANTATION

- 6.1.1 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 2m minimum.
- 6.1.2 La distance horizontale entre tout point de la construction, hormis les saillies, balcons, éléments constituant la façade, et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m.
- 6.1.3 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m mesurés à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

6.2 - SAILLIES

- 6.2.1 Les saillies (balcons, auvents, marquises, etc.) sont autorisées sur l'alignement ou sur le reculement des voies de 8 mètres et plus d'emprise avec une profondeur maximale de 0,8m et une hauteur au-dessus du sol de 4,30 m minimum. Cette hauteur minimale est portée à 5,50m pour les immeubles dont le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, d'activité* ou d'équipement.

6.3 - BATI EXISTANT

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée peut être fait avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS LE DOMAINE PUBLIC

L'implantation des constructions sous le domaine public est autorisée à condition qu'elle respecte les contraintes des réseaux et que la dalle supérieure de l'ouvrage (y compris la protection d'étanchéité) se situe à 1,50 m minimum du sol fini.

Toutefois, dans une bande de 2m de large maximum à partir de l'alignement, cette profondeur sera de 0,80 m minimum.

ARTICLE USP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DANS BANDE DE 25M

- 7.1.1 Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions peuvent être implantées :
- sur les limites séparatives latérales* ou en retrait
 - sur les limites de fond si les constructions s'adosent à un bâti existant, ou si les constructions ne dépassent pas 3 m de hauteur et ne sont pas affectées à des activités*.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 25M

- 7.2.1 Au-delà de la bande de 25m de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite, sauf si elles s'adosent à un bâti existant.
- 7.2.2 Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités* peuvent être édifiées en limite, à condition que leur hauteur soit limitée à 3m.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

- 7.3.1 En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.
Néanmoins, dans le cas d'une construction avec une toiture à une ou deux pentes, la distance horizontale à la limite séparative devra être au moins égale à la hauteur de la façade mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faitage et l'égout du toit, sans que cette distance puisse être inférieure à 4m
- 7.3.2 Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m.
- 7.3.3 En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.
Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini, ou comportant à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

7.4 - BATIMENTS EXISTANTS

- 7.4.1 Sont admis l'aménagement, l'extension, (y compris la surélévation), des bâtiments existants à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la partie en extension respecte la règle.

ARTICLE USP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - PROSPECTS

- 8.1.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les dispositions suivantes :
- La distance mesurée perpendiculairement en tout point de la façade*, doit être au moins égale :
 - à la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 4 m si l'une des façades comporte des baies
 - à la moitié de la façade* la plus haute, avec un minimum de 2,5 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

8.2 - BATIMENTS EXISTANTS

- 8.2.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

ARTICLE USP9 : EMPRISE AU SOL*

- 9.1 - Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USP10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1.- DEFINITION DE LA HAUTEUR

- 10.1.1 La hauteur des constructions est définie :
- comme une hauteur totale hors tout*,
 - en nombre de niveaux.

10.2 - HAUTEUR MAXIMALE

- 10.2.1 **En secteur USP1** : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 niveaux (R+4+C soit 15 mètres à l'égout du toit et 19 mètres au faîtage ou R+4+attique* soit 18 mètres maximum).

En secteur USP2, la hauteur maximale ne peut excéder 4 niveaux (R+2+C soit 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage).

- 10.2.2 A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, des souches de cheminée et des garde-corps en toiture, aucun autre édicule ou équipements technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules doivent être pris en compte dans le parti architectural et intégrés au volume de la toiture pour les toitures en pente.

10.4 - BATIMENTS EXISTANTS

10.4.1 Dans le cas de l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE USP11 : ASPECT EXTERIEUR (CF. CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES)

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions existantes ou nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.1.3 Le volume, le rythme général des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.2 - FACADES

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales. La verticalité des percements sera privilégiée.

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les teintes traditionnelles de l'Île-de-France.

Les matériaux privilégiés sont la pierre, la brique, le bois et l'enduit lissé.

Il sera privilégié l'usage de matériaux nobles et naturels, et non de matériaux reconstitués ou pastiches.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants, dont la pente sera comprise :

- pour les gabarits traditionnels avec comble aménageable : entre 35° et 45°,
- pour les gabarits plus contemporains : entre 15 et 20°

Les toitures terrasses sont acceptées pour les bâtiments d'architecture contemporaine.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis tabatières.

Les matériaux privilégiés pour les toitures à pente(s) sont l'ardoise, les tuiles plates petit moule, le zinc ou le cuivre.

11.5 - CLOTURES* SUR VOIE ET ESPACES PUBLICS

11.5.1 Les clôtures* doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures* sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.5.2 Clôture* sur rue (à l'alignement)

Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la clôture sur rue est obligatoire. Les clôtures* délimitant la résidence devront systématiquement marquer l'alignement.

La hauteur totale des clôtures* sera de 1,80 m maximum. Cette hauteur totale maximale est portée à 2,50m pour les CINASPIC.

Les clôtures* seront constituées d'un muret, d'une hauteur de 0,70 m maximum depuis le trottoir, surmonté d'une grille, éventuellement festonnée.

La serrurerie sera en barreaudage métallique, d'un design simple et élégant, privilégiant une transparence visuelle.

Elle sera scellée dans le muret. Des raidisseurs métalliques avec jambes de force ponctueront si nécessaire la clôture. Les platines boulonnées sont refusées.

Sont interdites à l'alignement toutes clôtures décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué, pleines ou perforées.

Les poteaux ou pilastres sont interdits en dehors des entrées de résidence et angles de rue.

Le RAL* sera choisi en accord avec la ville.

11.5.3 Clôture* entre lots privés :

Leur hauteur ne dépassera pas 1,60 m et 2,50m pour les CINASPIC. Elles seront en bois, en muret, ou en caillebotis métallique (laqué ou galvanisé), accompagnés de haies ou plantes grimpances.

11.5.4 Dans les corridors écologiques et dans les espaces considérés comme tels suivant la condition d'application définie au 13.3.1, les clôtures* (y compris les murs) qu'elles soient sur rue ou entre lots privés, seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.

11.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.6.1 Pour toute construction, des dispositions permettant l'intégration dans la construction ou la clôture des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

11.6.2 Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés architecturalement au site, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

11.6.3 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

11.6.4 Les garde-corps implantés en toiture-terrasse doivent être considérés comme partie intégrante du parti architectural du bâtiment et non comme un simple élément technique. Ils devront être traités de façon qualitative, en rapport avec le reste de la façade, ou rendus invisibles.

ARTICLE USP 12 : STATIONNEMENT

12.1 – PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.1.2 Pour toute opération neuve de collectifs, les aires de stationnement doivent être intégrées dans la structure du bâtiment.

Le premier niveau de sous-sol doit être utilisé en totalité.

Est ensuite donnée la possibilité aux constructeurs d'intégrer les places de stationnement restantes en rez-de-chaussée ou de manière semi-enterrées sans que ces dernières ne puissent être visibles depuis l'espace public. Une poche de stationnement extérieure pourra être également autorisée si celle-ci ne comporte pas plus de 6 emplacements, et est intégrée de façon discrète et qualitative dans le cadre paysager de l'opération (écrans plantés, pas de visibilité depuis l'espace public...)

12.1.3 Sur les deux places de stationnement, une seule doit avoir un accès direct.

12.1.4 Les rampes d'accès des parkings de moins de 70 places, à double sens alterné ou à sens unique, auront une largeur sur rue de 3,50 à 4 m.

Les rampes d'accès des parkings de 70 places et plus, auront une largeur sur rue de 6 m à double sens, ou de 3,50 à 4 m à sens unique (entrées/sorties séparées). »

12.1.5 Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- *place ouverte* :

longueur : 5m

largeur : 2,30m hors emprise poteaux

dégagement : 5,50m

- *place fermée (box...)* :

longueur : 5 m

largeur : 2,60 m

dégagement : 6m

Pour les parkings collectifs, les structures porteuses seront en retrait d'au moins 0,80 m par rapport au dégagement.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme).

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logements	1 place par logement
Commerce, restaurant, de moins de 2 000 m ²	1 place par 50 m ² de surface de plancher
Commerce, restaurant, de plus de 2 000 m ²	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite	1 place pour 3 lits.
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 5 logements.
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres.
Résidences étudiantes	1 place pour 3 logements

Hôtel	1 place pour 2 chambres.
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100m ² de surface de plancher
Equipements publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)*	Variable selon le caractère de l'établissement et sa situation.
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place pour 200m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 15 personnes
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

Pour les commerces et hôtels, une proportion de ces places peut foisonner avec les parkings publics.

12.2.2 En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées.

12.2.3 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement.

Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1 ^{er} degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2 ^{ème} degré

12.3.3 Concernant la norme relative aux logements, la règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.

12.3.4 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation

ARTICLE USP13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1 Déduction faite des emprises bâties, 60% des étendues restantes doivent être traitées en espaces verts* de pleine terre et plantés.

13.2.2 Les dalles supérieures des stationnements souterrains situés sous l'espace public paysagé devront prévoir une couche de terre végétale de 1,50 m minimum.
Toutefois, dans une bande de 2m de large maximum à partir de l'alignement, cette profondeur sera de 0,80 m minimum.

13.2.3 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.3 - CORRIDORS ECOLOGIQUES

13.3.1 Condition d'application : les règles sont applicables si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.

13.3.2 Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales*.

13.3.3 Les clôtures* dans les corridors écologiques sont soumises à des dispositions particulières définies à l'article 11.5.4.

13.3.4 Les toitures terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées*. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées* dans les corridors écologiques.

ARTICLE USP14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE USP15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.1.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.1.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE USP16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX est réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts.

Sa mise en œuvre initiale a été réalisée dans le cadre de ZAC (ZAC de Vaucanson 1 et ZAC de Vaucanson 2) aujourd'hui achevées et réintégrées au PLU.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère et l'affectation de cette zone, par reconduction du règlement de l'ancien Plan d'Aménagement de Zone de ces ZAC.

La zone UX comprend des secteurs de risque lié à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- 1.2.1 Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2.2 Toutes les constructions dans la zone tampon identifiée au plan de zonage.
- 1.2.3 Les parcs d'attractions.
- 1.2.4 Les dépôts de véhicules-épaves de plus de 10 unités.
- 1.2.5 La création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dont la liste figure en annexe au présent règlement.
- 1.2.6 Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois.
- 1.2.7 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.2.8 Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.2.9 Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.2.10 Les carrières.
- 1.2.11 Les lieux de culte.
- 1.2.12 Les écoles, garderies et autres structures liées à l'accueil des enfants.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- 2.2.3 Dans la bande située le long de la rue du Docteur Calmette repérée au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- 2.2.4 La division de logements existants* sous réserve que les dispositions des articles 4.6.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.3.3 et 15.1.2 soient respectées.
- 2.2.5 Les équipements collectifs ou d'intérêt général.
- 2.2.6 Les installations classées admises en application de l'article 1, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone ou à son environnement urbain.
- 2.2.7 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des

installations industrielles, commerciales, artisanales, ou de service implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

- 2.2.8 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.2.9 Les locaux à vocation sociale liés à la nature industrielle du secteur, ainsi que les équipements sociaux d'entreprises.
- 2.2.10 Les constructions à destination de bureaux s'ils sont liés à des activités, commerces ou entrepôts implantés dans la zone.

RISQUE CARRIERE

Dans les secteurs de risque du à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions doivent respecter les règles techniques prescrites par l'article 1 de l'arrêté préfectoral n° 95-1137 du 18 avril 1995, repris dans les annexes du PLU, prévoyant la consultation préalable de l'Inspection Générale des Carrières ou tout organisme compétent en la matière.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- 3.1.2 Ce passage d'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m.
- 3.1.3 Constructions existantes :
Les dispositions du paragraphe 3.1.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 50 % de la surface existante.
- 3.1.4 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
- 3.1.5 Les accès doivent être situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et conçus de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à l'unité foncière puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.
A l'intérieur des unités foncières, industrielles des aires de manœuvre suffisantes seront ménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.
Le regroupement deux à deux des accès pourra être imposé en limite de mitoyenneté.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.
- 3.2.3 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées ou sur les rues non desservies par un réseau d'assainissement en eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet. Cependant, dans les secteurs concernés par le risque lié à la présence d'anciennes carrières figurant au plan de zonage, l'infiltration des eaux à la parcelle est interdite.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,...peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'évènements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débordage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir. Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.

- 4.6.2 Pour les nouvelles constructions de plus de 5 ~~10~~ logements, des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un local séparé. Cet espace, ou ce local dédié au encombrant doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants.

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - REGLE GENERALE

- 6.1.1 Le nu de façade de toute construction doit être édifié avec un recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.2 - DISPOSITIONS LIEES A LA VOIE

- 6.2.1 La distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.2.1.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - REGLE GENERALE

7.1.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8m.

7.2 FACADES AVEUGLES

7.2.1 En cas de murs aveugles cette distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès.

7.3 - CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE

7.3.1 La construction en limite de propriété est admise dans les cas suivants :

- Lorsque la largeur de l'unité foncière n'excède 20m, construction en mitoyenneté autorisée sur les deux limites latérales,
- Lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 20m et n'excède pas 30m, construction en mitoyenneté autorisée sur une seule limite latérale,
- Pour les constructions à usage d'activités* ou d'entrepôts et quelle que soit la largeur de l'unité foncière, adossement possible à des constructions à usage d'activités* ou d'entrepôts édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales mais uniquement en prolongement des constructions existantes. Il en est de même pour des constructions édifiées simultanément.

Toutefois, lorsqu'une parcelle de la zone industrielle est mitoyenne de la zone d'habitat, la discontinuité est obligatoire en limite de la zone d'habitation.

7.4 - BATIMENTS EXISTANTS

7.4.1 Sont admis l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne respecteraient plus l'opération réalisée à condition que cette extension ne comporte que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives et que l'augmentation de la surface de plancher correspondant à l'extension (ou à la partie d'extension non conforme aux règles), soit limitée à 10m² par logement.

7.4.2 L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'activités* ou d'équipement public qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne respecteraient plus l'extension réalisée sont admis aux conditions suivantes :

- L'extension ne comporte que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives,
- La hauteur de l'extension non conforme est limitée à 4m hors tout,
- L'unité foncière voisine n'est pas affectée à l'habitat.

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - PROSPECTS

8.1.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

8.2 - BATIMENTS EXISTANTS

8.2.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL*

9.1 - EMPRISE

9.1.1 L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

9.1.2 Une occupation supplémentaire de 10 %, portant le total à 70 %, peut être tolérée s'il s'agit d'aires de stockage couvertes.

9.2- BATIMENTS EXISTANTS

Sont autorisés l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles de l'article 9 ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux à condition que l'extension de la construction non conforme à l'article 9, faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit justifiée par des raisons de sécurité ou de mise aux normes et n'excède pas une emprise au sol* de 50m².

ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1.1 La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

10.1.2 La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

10.3.1 La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9m.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les ouvrages techniques du type antennes, cheminées, et autres superstructures de faible emprise,
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.2 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS

11.3.1 Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

11.3.2 Devantures commerciales

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

La hauteur des bandeaux supérieurs des devantures, destinées à recevoir l'enseigne, doit être de 0,80m maximum composés d'une enseigne d'environ 0,5m et éventuellement d'un store de 0,3m maximum. La longueur de ces bandeaux est limitée à la longueur de la façade commerciale.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter deux couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

11.5 - CLOTURES*

11.5.1 Les clôtures* doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures* sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.5.2 Les clôtures* sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est :
 - au droit direct d'un arrêt de bus définitif situé sur le même trottoir.
Ce mur haut sera réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique pleine jointoyée) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture* composée d'un mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 60 % de la clôture. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2,20m. Les éléments de clôture* seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture* pourra être doublée ou non d'une haie vive. Les festonnages* sont interdits.
- Dans les cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines seront prescrites.

11.5.3 En limite séparative, les clôtures* peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,20m maximum).

11.5.4 La hauteur totale des clôtures* est limitée à 2,20m. Dans le cas de pentes, cette hauteur maximum est portée à 2,5m.

11.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.6.1 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faitage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.

12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,25m
- Pour les aires de stationnement, superficie au moins égale à 25m² par véhicule, y compris les accès, plus places pour handicapés suivant la réglementation en vigueur.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Activités industrielles ou artisanales Entrepôts	- soit 15 % de la superficie du terrain. - soit 10 % de la surface de plancher cumulée. - soit 1 place pour 2 emplois *1.
Commerce de moins de 2 000m ²	1 place pour 40 m ² surface de plancher.
Commerce de plus de 2 000m ²	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 60m ² surface de plancher.
Logement	1 place par studio. Pour les autres typologies : 2 places par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1,5 place par logement.
Salle d'art et de spectacle et polyvalente	1 place pour 15 personnes jusqu'à 200m ² 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m ²

*1 c'est la plus contraignante de ces trois conditions qui est retenue.

12.2.2 En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées.

12.2.3 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement.

Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerce de plus de 500m ²	1 place pour 10 employés

12.3.3 Concernant la norme relative aux logements, la règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.

12.3.4 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.6.1 En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

- 13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Sur les unités foncières d'une superficie supérieure à 500m², l'abattage des arbres ne sera autorisé que s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige de 2m à la plantation et atteignant au moins 7m à l'âge adulte.
- 13.2.2 Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts* de pleine terre et plantés.
- 13.2.3 Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées. De même, la zone tampon identifiée au plan de zonage doit être plantée.
- 13.2.4 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 100m² de surface plantée.
- 13.2.5 Les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.1.1 En cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle la consommation énergétique des bâtiments devra respecter les objectifs de la Réglementation Thermique en vigueur.

Nota : une attestation d'un bureau d'étude agréé relative au niveau de performance énergétique du projet devra être fournie à la fois au dépôt du permis de construire mais aussi à l'achèvement des travaux.

15.2 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.2.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.2.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE UX16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre des parties du territoire communal destinées à être ouvertes à l'urbanisation à terme, d'où son appellation de zone à urbaniser.

C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation à court terme sous forme d'un aménagement d'ensemble dont le programme est global et porte sur toute la zone. Cette zone est une zone destinée à l'habitat et aux équipements d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant les équipements internes nécessaires à la zone.

Au sein de cet aménagement, et après réalisation de la viabilité et des réseaux sont autorisées les logements et équipements d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone.
- 2.2.2 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure
- 2.2.3 La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.

- 2.2.4 Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIES

3. 1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Ce passage d'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m (2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m).
- 3.1.3 Constructions existantes :
Les dispositions du paragraphe 3.1.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 50 % de la surface existante.
- 3.1.4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.5 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 3.2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8m.
Cette emprise peut être réduite, jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée, dans les cas suivants :
- existence d'une autre voie d'accès,
 - circulation à sens unique,
 - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée),
 - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 15 places de stationnement.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.
- 3.2.4 Des conditions particulières peuvent être imposées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur ne dispose pas de réseaux. Ces derniers devront être réalisés dans le cadre de l'aménagement d'ensemble permettant l'ouverture à l'urbanisation. Tous les réseaux devront être enfouis (électricité, câbles,...).

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées ou sur les rues non desservies par un réseau d'assainissement en eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,... peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'événements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.6 - DECHETS

- 4.6.1 Pour les nouvelles constructions, un emplacement poubelle doit être prévu, aménagé et correctement dimensionné par volume d'habitation pour accueillir les bacs de la collecte sélective. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - REGLE GENERALE

- 6.1.1 Le nu de façade de toute construction doit être édifié avec un recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.2 - DISPOSITIONS LIEES A LA VOIE

- 6.2.1 La distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3 - CONDITIONS D'APPLICATION

- 6.3.1 Les saillies édifiées en surplomb sur marges de recul de 4 m par rapport aux voies publiques ou privées sont admises avec une profondeur maximale de 0,8m.

6.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation en recul sur alignement :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.3.1.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - REGLE GENERALE

- 7.1.1 Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en recul selon les modalités suivantes.
- 7.1.2 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m.

7.2 - FACADES AVEUGLES

- 7.2.1 En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini ou pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

- 7.2.2 Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1,5 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - PROSPECTS ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS NON CONTIGUES

- 8.1.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m.
Cette distance minimum n'est pas applicable aux constructions d'une hauteur inférieure à 4m.
- 8.1.2 Cette distance minimale est ramenée à 4 mètres en cas de façades aveugles.
Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1,5 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL*

9.1 - L'emprise au sol* des constructions est limitée à 60 %.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1.1 La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

10.1.2 La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Règle particulière : Lorsque le sol ou la voie est en pente, la hauteur se mesure au milieu de chaque façade.

10.1.3 Dans les secteurs de risque d'inondation portés sur le plan graphique en zone inondable, la hauteur sera comptée à partir de la cote minimale fixée par les services chargés de la défense contre les inondations et la navigation pour le niveau habitable le plus bas.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

10.3.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2 avec toiture terrasse soit 9 mètres à l'acrotère).

10.4 - CAS PARTICULIER

10.4.1 En cas de nécessités techniques ou environnementales, une toiture à faible pente (moins de 20%) peut être acceptée.

10.5 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs
- l'adaptation à la topographie du sol.

11.1.3 Les toitures seront majoritairement des toitures terrasses végétalisées.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes* et clôtures*.

11.3 - CLOTURES*

11.3.1 La limite de l'alignement pourrait être constituée soit d'une haie, soit d'une bordure, conçue de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain.

11.3.2 En limite séparative, les clôtures* peuvent être constituées soit par une grille soit par un grillage sur toute leur hauteur (2,20m maximum).

11.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.4.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

11.4.2 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faitage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les établissements industriels et commerciaux, doivent être prévues hors emprises publiques les aires de stationnement, de manœuvres et de déchargement des véhicules lourds de livraison.

12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- superficie au moins égale à 20m², y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

12.2.1

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme).

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logements	1 place par studio. Pour les autres typologies : 2 places par logement dont 1 intégrée dans le corps du bâtiment.

12.3 - LES PLACES DE STATIONNEMENT VELOS A REALISER

12.3.1 L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.

12.3.2

Logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m ² .
-----------	--

12.3.3 Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

12.4 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

12.4.1 Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après).

12.5 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.

12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (moins de 300m),
- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES

- 13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Sur les unités foncières d'une superficie supérieure à 500 m², l'abattage des arbres ne sera autorisé que s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige de 2m à la plantation et atteignant au moins 7m à l'âge adulte.
- 13.2.2 Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts* de pleine terre et plantés.
- 13.2.3 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100m²,
 - 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 100m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100m. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.
- 13.2.4 Les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.1.1 La performance énergétique des bâtiments respectera la Règlements Thermique en vigueur améliorée de 10%.

Nota : une attestation d'un bureau d'étude agréé relative au niveau de performance énergétique du projet devra être fournie à la fois au dépôt du permis de construire mais aussi à l'achèvement des travaux.

15.2 - TYPE D'ENERGIE ET MOYENS DE REDUCTION

15.2.1 Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.

15.2.2 Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

ARTICLE AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Néant.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère boisé.

D’où son appellation de zone naturelle et forestière N.

Toute urbanisation en est exclue. Seuls les équipements collectifs liés à l’ouverture au public de ces espaces pour la pratique des sports et des loisirs, ou nécessaires à l’entretien et à la gestion du milieu naturel sont admis.

La zone N comporte un secteur Ns où les aménagements et installations à destination d’équipements collectifs sportifs ou socio-éducatifs, à l’exclusion de toutes nouvelles constructions, peuvent être admis sous réserve qu’ils conservent à la zone son caractère dominant de zone naturelle paysagère et boisée

La zone N comprend :

- des secteurs de risque lié à la présence ou à la proximité d’anciennes carrières,
- des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

*Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.*

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPELS

- 2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007
- 2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- 2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).

2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- 2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- 2.2.2 a. L'aménagement et l'extension mesurée* des logements existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes* à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logement.

- b. L'aménagement, le changement de destination, l'extension mesurée*, des bâtiments existants repérés sur le document graphique du PLU.
- c. Les constructions neuves dans les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) repérés sur le document graphique, doivent être des équipements publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)* liés à la vocation de la zone et en rapport avec la nature. Ces constructions neuves doivent respecter des articles 9 et 10 du règlement.
- 2.2.3 Les constructions et installations de faible emprise à destination d'équipement collectif liés à l'ouverture au public des espaces naturels ou forestiers.
- 2.2.4 Les équipements ou établissements de loisirs compatibles avec les paysages naturels et le caractère boisé des sites, de même que les constructions spécifiques à caractère historique, tel que le Moulin de Montfermeil et ses annexes*.
- 2.2.5 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
- 2.2.6 Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.
- 2.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- 2.2.8 **En secteur Ns**, les aménagements et installations à destination d'équipements collectifs sportifs ou socio-éducatifs, à l'exclusion de toutes nouvelles constructions, peuvent être admis sous réserve qu'ils conservent à la zone son caractère dominant de zone naturelle paysagère et boisée.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

RISQUE CARRIERE

Dans les secteurs de risque du à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions doivent respecter les règles techniques prescrites par l'article 1 de l'arrêté préfectoral n° 95-1137 du 18 avril 1995, repris dans les annexes du PLU, prévoyant la consultation préalable de l'Inspection Générale des Carrières ou tout organisme compétent en la matière.

RISQUE HYDROLOGIQUE

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 - ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- 3.1.2 Ce passage d'accès doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50m.
- 3.1.3 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
- 3.1.4 Le long des voiries départementales, la création d'accès destinés aux véhicules au niveau de carrefours ou de giratoires est interdite.

3.2 - VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau et d'assainissement se raccordant sur le réseau départemental se référer à l'article 11 des dispositions générales.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 - ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.3.1 Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est. Cependant, en cas d'impossibilité technique de se brancher au réseau d'eaux usées, un système autonome d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel.
- 4.3.2 L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.3.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.3.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après mise en place d'un système de rétention et régulation du débit dans le réseau communautaire. Dans un premier temps, il sera préconisé une infiltration des eaux de pluies si la nature du sol le permet. Cependant, dans les secteurs concernés par le risque lié à la présence d'anciennes carrières figurant au plan de zonage, l'infiltration des eaux à la parcelle est interdite.
- 4.4.2 Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.
- 4.4.3 Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- 4.4.4 Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien.
L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking,... peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30cm d'eau, lors d'évènements pluvieux importants.
- 4.4.5 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.5 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS

- 4.5.1 Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 4.5.2 Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL*

9.1 - L'emprise au sol* des constructions est limitée à 5% à l'exception des constructions implantées dans le STECAL dont l'emprise au sol* est limitée à l'emprise du STECAL.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1.1 La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

10.1.2 La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

10.3.1 La hauteur maximale des extensions de constructions hors STECAL ne peut excéder 2 niveaux (R+1 soit 9 m au faîtage).

10.3.2 La hauteur maximale des constructions neuves dans le STECAL ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère* ou à l'égout du toit.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL

11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.2 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs versants.

Dans l'emprise du STECAL, les toitures devront être végétalisées*.

11.4 - CLOTURES*

11.4.1 Les clôtures* seront constituées d'un mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 60 % de la clôture. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2.20m. Les éléments de clôture* seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture* pourra être doublée ou non d'une haie vive. Les festonnages* sont interdits.

11.4.2 Dans les corridors écologiques et dans les espaces considérés comme tels suivant la condition d'application définie au 13.3.1, les clôtures* (y compris les murs) qu'elles soient sur la voie publique ou en limites séparatives, seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.

11.4.3 La hauteur totale des clôtures* sur rue est limitée à 2,20m.

11.4.4 Pour les CINASPIC, la hauteur totale des clôtures* sur rue et sur limites séparatives est limitée à 2,5m.

11.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.5.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

11.5.2 Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés architecturalement au site.

11.5.3 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

12.1 – PRINCIPES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.1.2 Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,30m
- Pour les aires de stationnement, superficie au moins égale à 25m² par véhicule, y compris les accès, plus places pour handicapés suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VETS PROTEGES

13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur

ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.
- 13.2.2 Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, les plantations d'arbres de haute tige sont interdites.

13.3 - CORRIDORS ECOLOGIQUES

- 13.3.1 Condition d'application : les règles sont applicables si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.
- 13.3.2 Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales*.
- 13.3.3 Les clôtures* dans les corridors écologiques sont soumises à des dispositions particulières définies à l'article 11.4.2.
- 13.3.5 Les toitures terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées*. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées* dans les corridors écologiques.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'emprise du STECAL, les constructions devront respecter la démarche HQE.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

ACCES

L'accès est un élément permettant la desserte d'un terrain, sur lequel se situe une construction existante ou projetée, formant la jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, qu'elle soit publique ou privée. L'accès doit permettre, notamment aux véhicules, d'entrer et de sortir du terrain en toute sécurité.

ACROTERE

ACTIVITES

Les activités sont :

- « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
- « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

ANNEXES

Les annexes sont des constructions en dur, distinctes de la construction principale existante ou projetée (c'est-à-dire n'étant pas contiguë avec celle-ci ou n'ayant pas d'accès direct entre la construction principale et l'annexe). Il s'agit de constructions de faibles dimensions : 20m² de surface maximum, hormis pour les garages, avec un égout du toit situé à 3,5m maximum et ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, abris pour le bois ...). L'annexe ne peut pas être occupée à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

ATTIQUE

Partie supérieure d'un édifice en retrait par rapport à la façade aux façades. Ce retrait dans le cas présent concerne le dernier niveau et doit être de 1,50 m minimum par rapport à la chaque façade.

ARBRES

Végétal ligneux de taille élevée dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur.

Il est recommandé dans les aires de stationnement, les voiries, les trottoirs de planter certaines essences d'arbres dont le système racinaire de l'arbre ne soulèvera ni les réseaux, ni l'asphalte ou autres matériaux utilisés pour les mêmes fins. La liste des arbres recommandés est la suivante :

Nom courant	Nom latin	Taille	Diamètre du feuillage
Poirier de Chine	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	5-10m	5m
Arbre de Judée	<i>Cercis Siliquastrum</i>	10m	4m
Copalme d'Amérique	<i>Liquidambar 'Slencer silhouette'</i>	12m	3m
Charme commun	<i>Carpinus Betulus "fastigiata"</i>	10m	4m
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10-15m	8m
Aubépine	<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	6m	6m
Noisetier de Byzance	<i>Corylus colurna</i>	15-20m	8m

Micocoulier de Provence	<i>Celtis australis</i>	18m	8m
Orme	<i>Ulmus 'Columella'</i>	15-18m	4m
Ginkgo biloba	<i>Ginkgo biloba 'Fastigiata'</i>	15-20m	4m
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	12m	10m
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	10m	5m
Orme Lobel	<i>Ulmus lobel</i>	8-15m	
Chêne pédonculé Fastigié	<i>Quercus robur 'Fastigiata Koster'</i>	15m	2-3m
Cerisier du Japon	<i>Prunus Trailblazer</i>	10m	5m
Bouleau fastigié	<i>Betula pendula 'fastigiata'</i>	15m	3m
Erable à feuilles de frênes	<i>Acer Negundo</i>	6-7m	6-3m
Erable plane	<i>Acer platanoïdes 'columnare'</i>	10m	4m
Erable strié (peau de serpent)	<i>Acer capillipes</i>	10m	6m

Les arbres de « haute tige » doivent mesurer au moins 7 mètres à l'âge adulte et les arbres de « basse tige » doivent mesurer moins de 7 mètres à l'âge adulte.

ARBRES D'ESSENCE LOCALE

La liste des arbres et arbustes d'essences locales autorisées à être planter dans les corridors écologiques est la suivante :

Nom courant	Nom latin	Taille	Diamètre du feuillage
Arbres			
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	4 à 15 m	3 m
Erable plane	<i>Acer platanaoides</i>	20 à 25 m	10 à 15m
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	12 à 30 m	1,5 à 2 m
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	18 à 30m	
Bouleau commun	<i>Betula pendula</i>	20 à 25m	
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	15 à 25m	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	20 à 30m	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	30 à 40 m	
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 à 40 m	
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	20 à 30m	
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	20 à 30m	
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	15 à 25 m	
Merisier	<i>Prunus avium</i>	10-15 m	
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	6 -10 m	
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	25 à 30m	20m
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	8 à 15 m	5- 10 m

Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	25 à 30m	20m
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	20 à 25m	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	10 à 40 m	
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	10 à 20m	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	10 à 12 m	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	
Orme commun	<i>Ulmus minor</i>	10 à 30m	
Arbustes			
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	5 à 11m	
Aubépine épineuse	<i>Crataegus laevigata</i>	5 à 8m	
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	6 à 9m	
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	2 à 5m	
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	5 à 6 m	5 à 6m
Troène Commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	1-2 à 4m	
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	4m	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2-8m	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	3-4m	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2-5m	3m
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	2-4m	2-4m

CINASPIC

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

CLOTURE

Une clôture est une composition d'éléments permettant de délimiter une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public lorsque la séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les éléments de clôtures sont par exemple : les murs bahuts, les portillons, les grilles, les barreaudages, les portails...

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la ou des construction(s), tous débords et surplomb inclus. Cependant, sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. **Sont également inclus dans l'emprise au sol les rampes de parking, les terrasses, les bassins et les margelles des piscines, et tous les ouvrages situés au-dessus du sol naturel.**

ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Espaces constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une hauteur d'au moins 60cm. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Si les plantations à réaliser se situent au-dessus de garages enterrés, ceux-ci doivent être recouverts d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur.

Si les plantations à réaliser se situent sur dalles, celles-ci doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur. En outre, ces dalles ne doivent pas se situer à plus de 4m de hauteur par rapport au sol naturel.

Sont exclus **du calcul du pourcentage** des espaces verts **de pleine terre réglementés à l'article 13 du règlement**, les espaces de circulation, de stationnement et de manœuvre, les bandes de roulement mêmes s'ils sont traités avec du végétal de type dalles engazonables, evergreen,...

EXTENSION MESUREE

Elle correspond à une augmentation de maximum 20m² de la surface de plancher du bâtiment existant et doit être contiguë au bâtiment objet de l'extension. La surface de plancher de référence est appréciée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente révision PLU.

FAÇADE (DEFINITION)

Une façade est la paroi extérieure verticale d'un bâtiment. Les dispositions du règlement du PLU s'appliquent à toutes les façades, qu'elles soient principales, arrières, latérales ou encore constituées par des murs pignons.

FAÇADE (CALCUL DE LA HAUTEUR EN ZONE USP)

Toute façade extérieure d'allure verticale du bâtiment. La hauteur de la façade est la différence entre son point haut (hors partie supérieure en retrait et toiture) et le niveau du sol (au niveau du terrain naturel).

FESTONNAGE

Habillage plein derrière une grille de clôture sans débord par rapport à la grille.

HAUTEUR HORS TOUT

Hauteur totale du bâtiment, hormis les dispositifs de réception des signaux radioélectriques et des souches de cheminée.

JOUR DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant, c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière et pas la vue.

LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain joignant l'alignement avec la voie publique ou privée.

LOGEMENTS EXISTANTS

Eu égard à l'application de l'article 2, le nombre de logement(s) supplémentaire(s) est apprécié par rapport au nombre de logement(s) existant(s) à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

RAL

C'est un code couleur de peinture défini par le nuancier RAL et principalement utilisé dans les domaines du bâtiment, de l'industrie, de la carrosserie et de la sécurité routière. Le principe est d'avoir des couleurs codifiées dans un nuancier universel, afin de permettre à l'interlocuteur de connaître avec exactitude la couleur désignée. A Montfermeil, le RAL demandé notamment pour les clôtures est le 7021 (gris noir).

TOITURES VEGETALISEES

Il s'agit d'une toiture composée d'un couvert végétal permanent changeant au cours des saisons. Le substrat utilisé doit faire moins de 10cm d'épaisseur et la pente de la toiture sera au maximum de 30°. Les plantations du couvert doivent être serrées et basses, résistante aux vents et aux intempéries et demander un entretien simple et annuel. Cette végétalisation peut être mise en place sur tous les types de toiture et appliquer en rénovation ou construction grâce à sa faible quantité de substrat utilisée.

En France, tout ce qui concerne la construction est défini par les normes DTU ou Documents Techniques Unifiés. La toiture végétalisée ne possède pas de DTU spécifique mais peut être abordée à travers les DTU suivants :

- DTU 43,1 « travaux d'étanchéité des toitures-terrasse avec éléments porteurs de maçonnerie »,
- DTU 43.3 « étanchéité de toiture avec élément porteur en tôles d'acier nervurées »,
- DTU 43.4 « étanchéité de toiture avec élément porteur en bois »,
- DTU 43.5 pour les travaux de réfection.

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Nom de l'Espace Vert Protégé	Adresse	Surface	Parcelles cadastrales concernées
Parc Arboretum	Rue de l'Eglise et rue de la Fontaine Jean Valjean	59 158 m ²	- K14 - K225 - K186 - K19 - K 284 - K226 - K187
Parc Pescarolo	41 rue des Moulins et 70B rue du Lavoir	5 856 m ²	- H492

ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés au PLU après révision

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²
1	Création de la nouvelle branche pour le tram T4	STIF	74050 m ²
2	Rue Delagarde. Elargissement unilatéral Sud 12 m.	Commune	790 m ²
3	Avenue Vaucanson depuis la rue du Général Morin jusqu'à l'avenue Daguerre à Chelles (77). Elargissement unilatéral Ouest 10 m à 12 m.	Commune	2922 m ²
4	Ruelle de la Tuilerie. Elargissement bilatéral 10 m.	Commune	1670 m ²
5	Rue du lavoir. Lieu-dit « Le Pavé de Chelles » Elargissement unilatéral 10 m.	Commune	150 m ²
6	Rue du Docteur Calmette. Elargissement à 8 m.	Commune	2124 m ²
7	Aménagement d'une liaison douce entre le sentier de la Côte du Change et le chemin de la Côte du Change.	Commune	245 m ²
8	Accès à la zone AU à partir du chemin de la Côte du Change.	Commune	800 m ²
9	Elargissement du sentier des Sablons à 8 m.	Commune	707 m ²
10	Elargissement du sentier des Combarts à 8 m pour accès à la zone AU.	Commune	796 m ²
11	Rectification du chemin des Groues depuis la Villa Alice jusqu'à la limite de propriété d'avec le Centre Hospitalier Intercommunal de Montfermeil. Elargissement bilatéral 8m.	Commune	470 m ²
12	Extension du nouveau cimetière, aménagement des accès, parking et paysagement.	Commune	10683 m ²
13	Accès au parc du Moulin, parking, équipement public et paysagement.	Commune	27417 m ²
14	Elargissement de la rue Pierre Curie à 7 m.	Commune	1540 m ²
15	Accès au site Montguichet – desserte partagée	Commune	3724 m ²
16	Création d'un cheminement piétonnier. Largeur 6 m.	Commune	840 m ²
17	Création d'un cheminement piétonnier. Largeur 6 m.	Commune	439 m ²
18	Pan coupé boulevard Bargue, avenue des Hortensias.	Commune	50 m ²
19	Aménagement du carrefour de Barrière Blanche.	Commune	257 m ²
20	Aménagement d'une place Urbaine publique	Commune	536,71 m ²
21	Aménagement de carrefour, pôle social éducatif et programme de logements dont 100 % de la SDP attribuée au logement locatif social	Commune	5059 m ²
22	Zone de rencontre vers le Bois des Ormes à 6m	Commune	2420 m ²
23	Espaces verts	Commune	3033 m ²
24	Accès au Bois des ormes-circulation douce. Emprise de 6 m.	Commune	241 m ²
25	Extension du groupe scolaire maternelle Jules Ferry + logements d'accompagnement.	Commune	500 m ²

ANNEXE 4 : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Bâtiment n°	Parcelle cadastrale	Localisation	Description	Source
1	0A 415	Rue de l'Eglise, 1	Maison de l'Horloge (17 ^e siècle) Musée du Travail Charles Peyre	Inscription à l'inventaire des Monuments Historiques
2	0A 550	Rue de l'Eglise, 1 ter	Communs du Petit Château	Inscription à l'inventaire des Monuments Historiques
3	0K 187	Rue de l'Eglise, 4	Château des Cèdres (17 ^e -19 ^e siècle)	Inscription à l'inventaire des Monuments Historiques
4	0C 662	Rue de l'Eglise, 17	Maison Bourgeoise	Commune
5	0C 550	Rue de l'Eglise, 23	Maison du Limonadier (18 ^e siècle et travaux postérieurs à 1875)	Inscription à l'inventaire des Monuments Historiques
6	0A 550	Rue de la Fontaine de Jean-Valjean, 2bis	Petit château ou Maison Bourlon (1635)	Inscription à l'inventaire des Monuments Historiques
7	0C 222 0C 223	Place de l'Eglise, 5 à 7	Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul (13 ^e et 19 ^e siècle)	SDAP*
8	0C 846	Rue Grange, 8	Maison ancienne	Commune
9	0C 839	Rue Grange, 10		Commune
10	0C 228	Rue Grange, 12	Maison Bourgeoise	Commune
11	Domaine Public	Place de la Fontaine de Jean-Valjean	Fontaine Jean-Valjean (19 ^e et 20 ^e siècle)	SDAP*
12	0K 352	1, Boulevard de l'Europe	Groupe scolaire Paul Eluard (primaire)	Commune
13	0C 664	Rue Henri Barbusse, 4	Le vieux Logis (18 ^e siècle) Crèche municipale	SDAP*
14	0C 688	Rue Henri Barbusse, 23	Maison Villemin : vestige de l'ancien hôtel de Montflambert (17 ^e siècle)	SDAP*
15	0C 135	Rue Henri Barbusse, 45 bis	Maison de Lucien Noël (18 ^e , 19 ^e siècle)	SDAP*
16	0C 134	Rue Henri Barbusse, 47	Ancienne Mairie 1834-1835	SDAP*
17	0C 496	Rue Henri Barbusse, 61	Maison Bourgeoise	Livre « Le patrimoine des Communes de la Seine Saint Denis »
18	0C 937	Rue Henri Barbusse, 67	Pavillon	Commune

19	OH 545	Rue du Général Leclerc, 1	Immeuble bourgeois	Livre « Le patrimoine des Communes de la Seine Saint Denis »
20	OH 481 et 844	Rue du Général Leclerc, 17	Immeuble bourgeois	Livre « Le patrimoine des Communes de la Seine Saint Denis »
21	OD 369	7 / 11 Place Jean Mermoz	Hôtel de Ville 1853	SDAP*
22	OD 295	Rue de Coubron, 13	Maison les Ormes (19 ^e siècle) Hospice départemental	SDAP*
23	OI 387	Rue des Moulins, 2/4 Rue du Général Leclerc, 67/69	Maison Bourgeoise	Commune
24	OH 468	Rue des Moulins, 9	Maison Bourgeoise	Commune
25	OI 951	Rue des Moulins 134/152	Moulin (18 ^e siècle)	SDAP*
26	Domaine Public	Rue du Docteur Laennec	Lavoir et Fontaine Lassaut (19 ^e siècle)	SDAP*
27	OC 104	Rue Delagarde, 37	Maison des Peulot (18 ^e 19 ^e siècle)	SDAP*
28	OC 875	Rue de la Tuilerie, 19/21 Rue Delagarde, 43	Maison de Funck-Brentano (19 ^e siècle)	SDAP*
29	OC 579	Rue du Jeu d'Arc, 13	Demeure (vers 1825) Perception	SDAP*
30	OA 442	Rue du Général de Gaulle, 2	Maison du Mûrier (fin 18 ^e siècle)	SDAP*
31	OA 648	Rue du Général de Gaulle, 18	Pigeonnier fin 19 ^e siècle	SDAP*
32	OA 122	Rue du Général de Gaulle, 26	Maison Bourgeoise	Commune
33	OA 258	Rue du Général de Gaulle, 57	Pavillon	Commune
34	OR 829	Av. Jean Jaurès, 170	Pavillon	Commune
35	OR 992	Av. Jean Jaurès, 178	Pavillon	Commune
36	OR 788	Av. Jean Jaurès, 184 Av. des Géraniums 2/6	Pavillon	Commune
37	OQ 1108	Av. Gabriel Péri, 13	Pavillon	Commune
38	OP 371	Av. Gabriel Péri, 149	Groupe scolaire	Commune
39	OP 867	Rue du Muguet, 47/49	Pavillon	Commune
40	OP 536	Av. des Myosotis, 113	Pavillon	Commune
41	OQ 940	Av. Daniel Perdrigé, 80	Maison Bourgeoise	Commune

42	OQ 976	Av. Daniel Perdrigé, 87	Maison Bourgeoise	Commune
43	OQ 518	Av. Daniel Perdrigé, 94	Maison Bourgeoise	Commune
44	ON 731	Av. Daniel Perdrigé, 230/234, Av. des Coquelicots 1/5	Maison Bourgeoise	Commune
45	ON 761	Av. des Orangers, 14	Pavillon	Commune
46	ON 555	Av. des Peupliers, 13-15	Pavillon	Commune
47	OM 527	Av. des Chênes, 23	Pavillon	Commune
48	OM 714	Av. des Mésanges, 120	Maison Bourgeoise	Commune
49	OO 697	Av. des Coquelicots, 135, Av. des Charmilles, 81	Maison Bourgeoise	Commune
50	OP 717	Av. Emile Cossonneau, 138	Maison Bourgeoise	Commune
51	OR 777	Av. des Rosiers, 27/29, Av. François 15	Maison Bourgeoise	Commune
52	OA 135	Rue Paul de Kock, 14	Maison Bourgeoise	Commune
53	OD 228	Rue de la Tuilerie, 44, Av. du Capitaine Ferber 2/4	Maison Bourgeoise	Commune
54	OC 65	Rue Paul Bert, 14	Maison Bourgeoise	Commune
55	OC 888 et 889	Rue Paul Bert, 17	Maison Bourgeoise	Commune
56	OC 675	Rue Paul Bert, 19	Maison Bourgeoise	Commune
57	OC 788	Rue Paul Bert, 21	Maison Bourgeoise	Commune
58	OC 333 et 334	Rue Paul Bert, 23	Maison Bourgeoise	Commune
59	OC 676	Rue Paul Bert, 25	Maison Bourgeoise	Commune
60	OC 835 et 837	Rue Paul Bert, 27 bis	Maison Bourgeoise	Commune
61	OL 1018	Av. des Mésanges, 115	Pavillon	Commune
62	OM 516	Rue Daniel Perdrigé, 157/161	Pavillon	Commune
63	OA 565	Rue Henri Barbusse, 2 Ter	Maison Bourgeoise	Commune
64	OP 655	Av. des Bégonias, 1, Av. Daniel Perdrigé, 160	Maison Bourgeoise	Commune
65	OF 661	Av. du Général Morin, 23	Eglise contemporaine Notre Dame de Lourdes des Coudreaux	Commune

*SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

Bâtiment n°1

Parcelle OA 415
Rue de l'Église, 1

Maison de l'Horloge (17^e siècle)
Musée du Travail Charles-Peyre

***Bâtiment inscrit à l'Inventaire des
Monuments Historiques***

*Bâtiment recensé dans la base de
données Mérimée : code PA00079937*



Bâtiment n°2

Parcelle OA 550
Rue de l'Église, 1 ter

Communs du Petit Château

***Bâtiment inscrit à l'Inventaire des
Monuments Historiques***

*Bâtiment recensé dans la base de
données Mérimée : code PA00079937*



Bâtiment n°3

Parcelle OK 187
Rue de l'Église, 4

Château des Cèdres (17^e-19^e siècle)

***Bâtiment inscrit à l'Inventaire des
Monuments Historiques***

*Bâtiment recensé dans la base de
données Mérimée : code PA00079936*



Bâtiment n°4

Parcelle OC 662
Rue de l'Église, 17

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°5

Parcelle OC 550
Rue de l'Église, 23

Maison du Limonadier (18^{ème} siècle,
et travaux postérieurs à 1875)

***Bâtiment inscrit à l'Inventaire des
Monuments Historiques***

*Bâtiment recensé dans la base de
données Mérimée : code PA93000027*



Bâtiment n°6

Parcelle OA 550
Rue de la Fontaine Jean-Valjean, 2bis

Petit Château ou Maison Bourlon
(1635)

***Bâtiment inscrit à l'Inventaire des
Monuments Historiques***

*Bâtiment recensé dans la base de
données Mérimée : code PA00079937*



Bâtiment n°7

Parcelle OC 222 et 223
Place de l'Eglise, 5 à 7

Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul
(13^e et 19^e siècle)

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°8

Parcelle OC 846
Rue Grange, 8

Maison ancienne

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°9

Parcelle OC 839
Rue Grange, 10

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°10

Parcelle OC 228
Rue Grange, 12

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°11

Domaine public
Place de la Fontaine Jean-Valjean

Fontaine Jean-Valjean (19^e et 20^e
siècle)

*Élément recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°12

Parcelle OK 352
Boulevard de l'Europe, 1

Groupe scolaire Paul Eluard
(Primaire)

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°13

Parcelle OC 664
Rue Henri Barbusse, 4

Le Vieux Logis (18^e siècle)
Crèche Municipale

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°14

Parcelle OC 688
Rue Henri Barbusse, 23

Maison Villemin : vestige de l'ancien
hôtel de Montflambert (17^e siècle)

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°15

Parcelle OC 135
Rue Henri Barbusse, 45

Maison de Lucien Noël (18^e 19^e
siècle)

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°16

Parcelle OC 134
Rue Henri Barbusse, 47

Ancienne Mairie 1834-1835

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°17

Parcelle OC 496
Rue Henri Barbusse, 61

Maison bourgeoise

Bâtiment recensé dans le livre « Le patrimoine des Communes de la Seine-Saint-Denis »



Bâtiment n°18

Parcelle OC 937
Rue Henri Barbusse, 67

Pavillon

Bâtiment recensé par la ville de Montfermeil



Bâtiment n°19

Parcelle OH 545
Rue du Général Leclerc, 1

Immeuble bourgeois

Bâtiment recensé dans le livre « Le patrimoine des Communes de la Seine-Saint-Denis »



Bâtiment n°20

Parcelles OH 481 et 844
Rue du Général Leclerc, 17

Immeubles bourgeois

Bâtiment recensé dans le livre « Le patrimoine des Communes de la Seine-Saint-Denis »



Bâtiment n°21

Parcelle OD 369
Place Jean Mermoz, 7/11

Hôtel de Ville 1853

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°22

Parcelle OD 295
Rue de Coubron, 13

Maison les Ormes (19^e siècle)
Hospice départemental

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°23

Parcelle OI 387
Rue des Moulins, 2/4
Rue du Général Leclerc, 67/69

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°24

Parcelle OH 468
Rue des Moulins, 9

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°25

Parcelle OI 951
Rue des Moulins, 134/152

Moulin (18^e siècle)

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°26

Rue du Docteur Laennec
Domaine public

Lavoir et Fontaine Lassaut (19^e
siècle)

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°27

Parcelle OC 104
Rue Delagarde, 37

Maison des Peulot (18^e 19^e siècle)

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°28

Parcelle OC 875
Rue Delagarde, 43
Rue de la Tuilerie, 19/21

Maison de Funck-Brentano (19^e
siècle)

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°29

Parcelle OC 579
Rue du Jeu d'Arc, 13

Demeure (vers 1825)
Perception

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°30

Parcelle OA 442
Rue du Général de Gaulle, 2

Maison du Mûrier (fin 18^e siècle)

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°31

Parcelle OA 648
Rue du Général de Gaulle, 18

Pigeonnier fin 19^e siècle

*Bâtiment recensé par le service
départemental de l'architecture et du
patrimoine*



Bâtiment n°32

Parcelle OA 122
Rue du Général de Gaulle, 26

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°33

Parcelle OA 258
Rue du Général de Gaulle, 57

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°34

Parcelle OR 829
Av. Jean Jaurès, 170

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°35

Parcelle OR 992
Av. Jean Jaurès, 178

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*

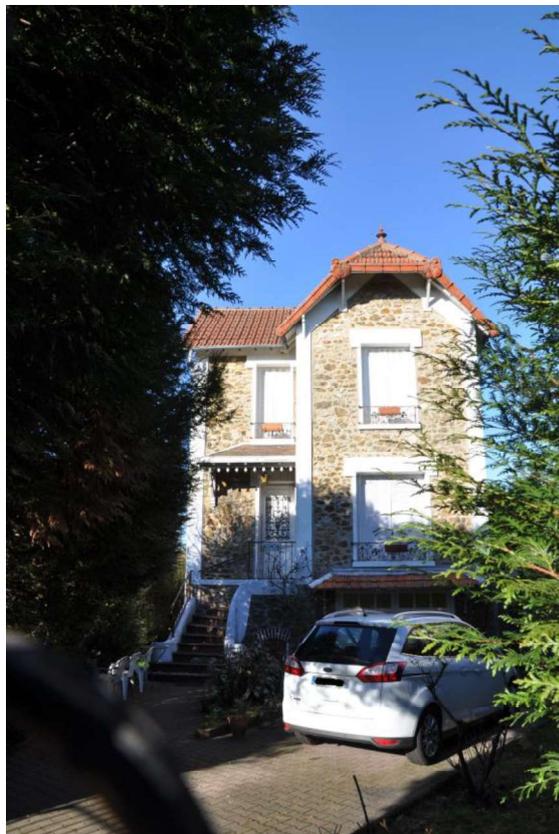


Bâtiment n°36

Parcelle OR 788
Av. Jean Jaurès, 184
Av. des Géraniums, 2/6

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°37

Parcelle 0Q 1108
Av. Gabriel Péri, 13

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°38

Parcelle OP 371
Av. Gabriel Péri, 149

Groupe Scolaire

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°39

Parcelle OP 867
Rue du Muguet, 47/49

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°40

Parcelle OP 536
Av. des Myosotis, 113

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°41

Parcelle 0Q 940
Av. Daniel Perdrigé, 80

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°42

Parcelle 0Q 976
avenue Daniel Perdrigé, 87

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°43

Parcelle 0Q 518
Av. Daniel Perdrigé, 94

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°44

Parcelle 0N 731
Av. Daniel Perdrigé, 230/234
Av. des Coquelicots, 1/5

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°45

Pacelle ON 761
Av. des Orangers, 14

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°46

Parcelle ON 555
Av. des Peupliers, 13-15

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°47

Parcelle OM 527
Av. des Chênes, 23

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°48

Parcelle OM 714
Av. des mésanges, 120

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°49

Parcelle 00 697
Av. des Coquelicots, 135
Av. des Charmilles, 81

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°50

Parcelle OP 717
Av. Emile Cossonneau, 136/138

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°51

Parcelle OR 777
Av. des Rosiers, 27/29
Av. François, 15

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°52

Parcelle OA 135
Rue Paul de Kock, 14

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°53

Parcelle OD 228
Rue de la Tuilerie, 44
Av. du Capitaine Ferber, 2/4

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°54

Parcelle OC 65
Rue Paul Bert, 14

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°55

Parcelles OC 888 et 889
Rue Paul Bert, 17

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°56

Parcelle OC 675
Rue Paul Bert, 19

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°57

Parcelle OC 788
Rue Paul Bert, 21

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°58

Parcelles OC 333 et 334
Rue Paul Bert, 23

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°59

Parcelle OC 676
Rue Paul Bert, 25

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°60

Parcelles OC 835 et 837
Rue Paul Bert, 27 bis

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°61

Parcelle OL 1018
Av. des Mésanges, 115

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°62

Parcelle OM 516
Rue Daniel Perdrigé, 157/161

Pavillon

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°63

Parcelle OA 565
Rue Henri Barbusse, 2 Ter

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°64

Parcelle OP 655
Av. des Bégonias, 1
Av. Daniel Perdrigé, 160

Maison bourgeoise

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*



Bâtiment n°65

Parcelle OF 661
Avenue du Général Morin, 23

Eglise contemporaine Notre Dame
de Lourdes des Coudreaux

*Bâtiment recensé par la ville de
Montfermeil*

