



## **PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENNEVILLIERS**

**MODIFICATION DU PLU – SECTEUR PORTUAIRE**

**REGLEMENT**

**JANVIER 2023**

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	3
ARTICLE 2 - PORTEE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	4
ARTICLE 5 - CAS PARTICULIERS : BATIMENTS EXISTANTS.....	4
ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES.....	4
ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRES .....	4
ARTICLE 8 - RAPPELS DE PROCÉDURE .....	4
ARTICLE 9 - CREATION DE LOTISSEMENTS .....	5
ARTICLE 10 - DESSERTE DES BATIMENTS PAR LES VEHICULES INCENDIE .....	5
ARTICLE 11 - BATIMENTS PROTÉGÉS .....	5
INFORMATION : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME.....	6
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA .....	8
CHAPITRE I BIS - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAA .....	25
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB .....	35
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBG .....	49
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	61
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....	72
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	85
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP .....	102
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL .....	112
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP .....	123
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>137</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	138
<b>ANNEXES .....</b>	<b>143</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gennevilliers.

### ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-5, R 111-6, R 111.15 et R 111.21 (ces articles sont rappelés ci-après)<sup>1</sup>.
2. Les articles L 111.10, L 123.6 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant **LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 du présent règlement sont :
  - la zone UA, comprenant les secteurs UAcr, UAcrv et UAcrs,
  - la zone UAA,
  - la zone UB, comprenant le secteur UBa,
  - la zone UBG,
  - la zone UC,
  - la zone UD,
  - la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEe et UEsc,
  - la zone UEP, comprenant les secteurs UEPa, UEPb, UEPc, UEPd, UEPe,
  - la zone UL, comprenant les secteurs ULa, ULb et ULc,
  - la zone UP, comprenant les secteurs UPa et UPb.
2. **LES ZONES NATURELLES** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 sont :
  - la zone N

---

<sup>1</sup> L'ensemble des articles cités dans le paragraphe suivant sont les articles en vigueur à la date d'approbation de la modification n°9 du PLU.

Les plans comprennent en outre :

- Les terrains classés comme espaces boisés qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexées au règlement,
- les alignements à respecter pour les clôtures ou constructions futures,
- les espaces verts publics ou privés existants à préserver,
- les bâtiments qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, restauration, confortation, et éventuellement de démolition partielle avec l'accord des services de la ville ; ceci dans un objectif de préservation de ces bâtiments,
- les secteurs faisant l'objet de plan-masse : « Rue de la Paix », « Villa des Fleurs », « Cité-Jardins », « Fossé de l'Aumône », « Grésillons », « Luth »,
- les périmètres de maîtrise de l'urbanisme, au titre des protections autour des établissements industriels à risque.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, des titres 2 et 3, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 5 - CAS PARTICULIERS : BATIMENTS EXISTANTS**

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

#### **ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, sauf dans les zones UP, correspondant à la Cité-Jardins.

#### **ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRES (Art. L.111-3 du code de l'urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, en dehors des marges de recul ou des emplacements réservés inscrits au document graphique du PLU, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, et qu'il se situe au-dessus de la cote de crue de 1910 (cote de casier du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine).

(cf. également articles du Code de l'Urbanisme ci-après)

#### **ARTICLE 8 - RAPPELS DE PROCÉDURE**

1. L'ensemble des zones urbaines (U) est soumis au Droit de Prémption Urbain Renforcé (délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005) conformément aux articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Dans les zones d'aménagement différé instituées en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme, il est fait application d'un droit de prémption spécifique.

2. Le tissu résidentiel de la ville (la partie du territoire située au Sud de l'A86 et à l'Ouest de la RN 315) est soumis au droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux (délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2010) conformément à l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R 421.12 du Code de l'Urbanisme ; délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2007).
4. Les travaux de ravalement sont soumis à autorisation sur l'ensemble du territoire communal (article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme ; délibération du Conseil municipal en date du 9 avril 2014).
5. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
6. Le stationnement des caravanes est réglementé par l'article R 111-30 et par les articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
7. Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la commune (R 421.27 et suivants du Code de l'Urbanisme, délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2007).
8. Les saillies des constructions implantées à l'alignement des voies publiques et privées devront faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de la voirie.

#### **ARTICLE 9 - CREATION DE LOTISSEMENTS**

Pour les lotissements, l'ensemble des 14 articles du règlement de la zone concernée est apprécié à partir de la surface privative de la parcelle à laquelle s'ajoute éventuellement la surface des **voies privées** bordant la parcelle.

#### **ARTICLE 10 - DESSERTE DES BATIMENTS PAR LES VEHICULES INCENDIE (ACCES ET VOIRIES)**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (8 x 4), en surlargeur des chemins de circulation pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

#### **ARTICLE 11 - BÂTIMENTS ET ENTITÉS URBAINES PROTÉGÉS**

Les travaux réalisés sur des bâtiments ou des entités urbaines faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâti existant. Une liste des bâtiments et entités urbaines concernés est annexée au présent règlement.

## **INFORMATION : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME**

### ARTICLE R 111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

### ARTICLE R 111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

### ARTICLE R 111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

### ARTICLE R 111-6

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

### ARTICLE R 111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

### ARTICLE R 111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers centraux et récents de la ville, développés principalement autour du centre administratif et culturel, et structurés par la rue Gabriel Péri, la rue Louis Calmel et la partie sud de la rue Henri Barbusse.

Conformément au PADD et aux orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur ce secteur central, les vocations de centralités sont à développer. C'est donc une zone support de développement local à vocation de logements, de commerces et d'emplois, par opération de renouvellement urbain principalement.

De nouveaux quartiers sont attendus sur l'emplacement actuel des friches, en liaison avec les quartiers existants. L'arrivée du métro à l'extrémité ouest de la rue Louis Calmel a renforcé l'attractivité du quartier, en accord avec ses fonctions, ses formes et volumes bâtis.

Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements, ...

La zone UA concerne deux autres quartiers de la ville :

- l'angle sud des axes Lucien Lanternier / Pierre de Coubertin : sa présence dans cette zone du PLU s'explique par les mutations qui étaient attendues et nécessaires pour accompagner l'arrivée de la station de métro « Les Courtilles » doublée d'une station de tramway (station-terminus dans l'attente de son prolongement vers l'ouest).
- l'extrémité est de la rue Pierre Timbaud, à proximité immédiate de l'avenue Laurent Cély.

La zone UA comprend un secteur UAcr correspondant partiellement au périmètre de la ZAC Chandon- République.

La zone UA comprend un secteur UAcv, créé pour mettre en œuvre un projet urbain dans le cadre de la Zone d'aménagement concerté Centre-Ville.

La zone UA comprend un secteur UAsc correspondant partiellement au périmètre de la ZAC Sud Chanteraines. Le projet urbain développé dans le cadre de cette opération vise à créer un nouveau quartier mixte, résilient, durable et équitable. En cela, il répond au PADD en organisant le renouvellement de la ville sur elle-même et en étant support de développement local à vocation de logements, de commerces, d'équipements, d'activités économiques et d'emplois.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, ne réservant pas aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules, sauf pour les dépôts temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.



- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
  - Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
  - Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
  - Les carrières.
  - Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
  - Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
  - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
  - La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
  - Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

#### En secteur UAsc :

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, ne réservant pas aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
  - Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
  - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ainsi que toute entreprise ou activités pouvant entraîner le stationnement de véhicules en aérien.
  - Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
  - Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
  - Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
  - Les carrières.
  - Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
  - Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les sous-sols à usage de stationnement pour l'habitation en zone « C – zone urbaine dense » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les établissements d'abattage d'animaux.
  - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
  - La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
  - Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, sont soumis à l'obligation de réserver aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...);
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres sauf en secteur UAsc ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

En secteur UAsc :

- en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, les constructions sont subordonnées au respect des conditions particulières du Cahier des Charges de Cession du Terrain (CCCT) approuvé et ayant fait l'objet de mesures de publicité.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone où d'être nécessaire pour restituer les volumes d'expansion de la crue des secteurs UAsc et UEsc.

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

## ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En secteur UAsc :

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la réglementation en vigueur.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

#### a. Eaux usées résiduaires urbaines

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

#### b. Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

En secteur UAsc :

Dans le cadre de la protection de la ressource en eau, une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leur environnement naturel et bâti.

Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

En secteur UAsc :

L'implantation d'un poste de transformation électrique haute tension/basse tension (HTA/BT) ne pourra se faire en-dessous de la valeur de plancher d'exploitation électrique correspondant à minima à la cote casier du PPRI (P.H.E.C) + 10cm.

Pour les urgences du réseau et branchement Basse Tension, les têtes de câbles à l'intérieur des coffrets doivent être situés à minima à la cote casier du PPRI (P.H.E.C) + 10cm.

### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilés, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des secteurs UAcr et UAcv, et des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

En secteur UAsc : un système de Bornes d'Apport Volontaire Enterré (BAVE) est prévu.

Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

Le dimensionnement de ces locaux est de 1m<sup>2</sup> pour 4 logements. Toute tranche de 4 logements entamée compte pour une tranche entière.

Ils seront accessibles directement depuis l'espace public.

Pour les opérations immobilières de plus 100 logements, une surface minimum de 20 m<sup>2</sup> en pleine terre sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets.

### 6. CHAUFFAGE URBAIN

Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés en secteur UAcr, en secteur UAcv et en secteur UAsc.

En secteur UAsc :

les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid existant ou projeté.

**ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.  
En secteur UAcr, en cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 0,5 m.  
En secteur UAcv, en cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1,5 m.  
En secteur UAsc, en cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 m.
2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.  
Dans les secteurs UAcr, UAcv et UAsc, sont possibles des saillies en surplomb du domaine public à partir d'une hauteur de 3,50 m du sol et d'une profondeur maximum de 0,80 m.  
En UAcr, cette règle s'applique sur l'ensemble des limites d'emprise publique (y compris la coulée verte) ou de voies privées.  
En UAcv, en surplomb de l'emplacement réservé n° 86 pour la création d'une esplanade entre l'avenue Gabriel Péri et l'avenue Claude Debussy, les saillies sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 m de profondeur et qu'elles soient situées à de 3,50 m au moins du sol.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement**

- a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.
- b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.
- c. En secteur UAsc, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

**7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) :**

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les trois cas suivants :

- a. si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
- b. si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m ;
- c. en secteur UAcr et en secteur UAcv, pour des façades sans baie.
- d. En secteur UAsc, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

**7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

**Pour les façades comportant des baies principales :**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ; sauf sur les 2 secteurs suivants où ce minimum est de 6 m :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri.

Pour « l'îlot Larose Nord » délimité par la rue Jules Larose, la rue de l'Union et le boulevard Camélinat, la distance à la limite séparative devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade (aux 2/3 de la hauteur de la façade dans l'îlot Larose Nord), avec un minimum de 8 m (6 m dans les 2 secteurs définis ci-dessus et dans l'îlot Larose Nord) ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

#### **Pour les façades ne comportant pas des baies principales :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **7.4 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives en secteur UAcr :**

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes.

La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale à :

- 8 m en cas de façade avec baie.
- 3 m en cas de façade sans baie.

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

#### **7.5 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives en secteur UAcv :**

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m en cas de façade avec baie.
- 3 m en cas de façade sans baie.

#### **7.6 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives en secteur UAsc :**

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes.

La distance à la limite séparative, mesurée en tout point de la façade, devra être au moins égale à :

- au tiers de la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m en cas de façade avec baie.  
Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles en limite séparative avec l'ER n°47 (centrale de mobilité Nord) où la distance vis-à-vis de la limite séparative avec cet équipement est de 8m minimum.
- un minimum de 5m sur 3 niveaux uniquement en cas de façade sans baie ; La surface de toiture ainsi générée sera végétalisée avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en terre végétale. Toutefois, sur une profondeur de 2m, la toiture peut être rendue accessible et aménagée en terrasse d'agrément.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

**Nota 1** : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

**Nota 2 :** la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

**Nota 3 :** pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.
2. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
  - a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
    - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales ;

sauf sur les 2 secteurs suivants :

- llot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri ;

où en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :

- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
- au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

- b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.

3. En secteur UAcr, dans le cas de non-contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :  
En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, sera au moins égale au 2/3 de la façade la plus haute, avec un minimum de :
  - 8 m si au moins une des façades comporte des baies.
  - 3 m si aucune des façades ne comporte des baies.

Toutefois, une façade sans baie d'un linéaire inférieur à 5 m pourra s'implanter à 3 m minimum d'une façade avec baie.

4. En secteur UAcy, dans le cas de façades en vis-à-vis orientées vers le cœur d'îlot, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :  
En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, sera au moins égale à :
  - la hauteur de la façade la plus haute, hauteur du rez-de-chaussée exclue, avec un minimum de 13 m.
  - 13 m minimum entre les façades du rez-de-chaussée.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'îlot délimité par les emplacements réservés n° 85 pour l'élargissement de la rue du Puits Guyon et n° 86 pour la création d'une esplanade.

5. En secteur UAsc, en tout point de chaque façade, la distance mesurée à celle-ci et la séparant d'une autre façade, sera au moins égale à :
  - 9m minimum ;
  - Au rez-de-chaussée, dans le cas d'une occupation autre que du logement, cette distance peut être abaissée à 5m si aucune baie ne donne sur le cœur d'îlot ; La surface de toiture ainsi générée sera végétalisée avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en terre végétale. Toutefois, sur une profondeur de 2m la toiture peut être rendue accessible et aménagée en terrasse d'agrément.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

1. L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain, 65% dans le secteur UAcr, et 70 % dans le secteur UAcv.
2. Pour des constructions à vocation de commerce, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 80%.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.
4. Dans le secteur UAcv, l'îlot délimité par les emplacements réservés n° 85 pour l'élargissement de la rue du Puits Guyon et n° 86 pour la création d'une esplanade n'est pas concerné par cet article.
5. En secteur UAsc :
  - Pour les parcelles inférieures à 2500m<sup>2</sup> : l'emprise des constructions calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 75% de la superficie du terrain.
  - Pour les parcelles supérieures à 2500m<sup>2</sup> : l'emprise des constructions-calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 65% de la superficie du terrain.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.



Les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes à l'exception du secteur UAsc :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.

Dans les 3 secteurs suivants, cette distance est augmentée de 5 m sur les voies de largeur supérieure ou égale à 16 m :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri ;
- « îlot Larose Nord » délimité par la rue Jules Larose, la rue de l'Union et le boulevard Camélinat.

En secteur UAcr et en secteur UAcrv, la hauteur maximale des constructions est limitée à 1,5 fois la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé ( $H = 1,5L$ ).

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large. En secteur UAcrv, cette longueur maximale à partir de l'alignement de la voie la plus large sera de quinze mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'îlot compris entre l'avenue Gabriel Péri, l'avenue de la République et les emplacements réservés n° 31 et n° 81, ni à l'îlot situé à l'angle nord des avenues Gabriel Péri et Claude Debussy prolongée, pour lesquels aucune règle de hauteur compte tenu des voies adjacentes n'est imposée.

2. Compte tenu de la zone :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 26 m à l'égout du toit.

En secteur UAcr, les hauteurs maxima sont limitées à 26 m, sauf pour l'îlot à l'angle nord des avenues Gabriel Péri et Claude Debussy prolongée limité à une hauteur de 60 m.

Dans l'îlot compris entre l'avenue Gabriel Péri, l'avenue de la République et les emplacements réservés n° 31 et n° 81, la hauteur maximale des constructions est limitée à 35 m.

En secteur UAcrv, les hauteurs maxima sont limitées à 26 m à l'égout du toit, sauf pour l'îlot compris entre l'avenue Claude Debussy, l'emplacement réservé n° 86 pour la création d'une esplanade et les emplacements réservés n° 88 et n° 90 pour la création de voies nouvelles, limité à une hauteur de 40 m.

En secteur UAsc :

- les constructions sont limitées à 37m soit R+10 maximum

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- lorsque la longueur de la façade des constructions excède 40 m, les constructions à usage d'habitation à partir de R+7 ne peuvent excéder 60% du linéaire de la façade. Au-delà, une rupture de minimum deux étages devra être observée.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

## 1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le secteur UA<sub>cv</sub>, les parements de façade métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

Dans le secteur UA<sub>sc</sub>, afin de réduire la vulnérabilité au risque naturel inondation, les matériaux et leur traitement pour les aléas hydrauliques devront être adaptés et dimensionnés au regard de la spécificité de l'aléa et de son intensité à minima jusqu'à la côte de casier (P.H.E.C.) + 10cm.

## 2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 5m. De plus, il est recommandé de :

- limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
- limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
- ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

En secteur UA<sub>sc</sub> :

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment. Les façades ne présenteront pas plus de trois matériaux. L'usage de la brique est vivement conseillé. Les façades « tout-enduit » sont interdites.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble, souligner le parti architectural, tel que le rythme des façades). Les façades noires tout comme les matériaux de façade réfléchissants sont interdites.

Pour les programmes de logements : les baies vitrées des appartements représenteront au minimum 1/5<sup>ème</sup> de la surface habitable par bâtiment.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## 3. TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

En secteur UAsc :

- Les toitures peuvent présenter différents aspects et formes afin de garantir une diversité de formes cohérentes avec l'écriture architecturale de la construction et de son environnement urbain et paysager.
- En cas de toitures-terrasses, elles devront :
  - être végétalisées avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en terre végétale (les éléments et émergences techniques seront regroupées pour maximiser la végétalisation) et/ou
  - permettre la production d'énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration architecturale et/ou
  - être accessible pour un usage privatif ou collectif et/ou
  - permettre les installations liées à l'agriculture urbaine.
  - en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.
- Les éléments pittoresques (tourelle, dôme, coupole...) sont interdits.
- Les éléments techniques en toitures devront présenter une bonne intégration architecturale.

#### 4. CLOTURES

Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Sauf exception prévue au cinquième alinéa ci-dessous, les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale. Elles devront comporter obligatoirement une partie maçonnée inférieure ou égale à 0,60 m sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les parties pleines de ces clôtures ne pourront excéder 30% de leur linéaire.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

En secteur UAcv, aucune clôture ne pourra excéder 1,50 m de hauteur, et toutes devront intégrer des ouvertures régulières pour permettre le passage d'animaux. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...) sont interdits dans ce secteur.

En secteur UAsc :

Aucune clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur. Les clôtures en contact avec l'espace public seront traitées en grilles ou barreaudages verticaux simples, les clôtures en panneaux soudés préfabriqués sont interdites. Les murs bahuts et autres parties maçonnées ainsi que le PVC sont interdits ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...).

Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux de la rivière en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux de la rivière en décrue, les clôtures ne présenteront pas, sous la cote de référence des P.H.E.C. une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

### ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<p><u>Dimensions des places :</u></p> <p>Automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,30 m</li> <li>- dégagement : 5 m</li> </ul>	<p><u>Rampes d'accès :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sens unique : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m</li> </ul> <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.</p> <p>Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.</p>
--	---

### 1. Surfaces de stationnement

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce et 2 pièces : 0.5pl. / logement</li> <li>▫ 3 pièces et plus : 1 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce</li> <li>▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. /logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel aidé : 1 place (3)</li> <li>- Logement individuel non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 place / logement de 4pièces et moins</li> <li>▫ 2 places / logement de 5pièces et plus (3)</li> </ul> </li> </ul>
---	---	--

- Résidence étudiante : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) à l'exception du secteur UAsc :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2) à l'exception du secteur UAsc.
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1) à l'exception du secteur UAsc
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1) à l'exception du secteur UAsc
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP à l'exception des secteurs UAcv, UAcr et UAsc
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres
- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins.

- (1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (2) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (3) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

Dans les secteurs UAcr, UAcv, les normes suivantes s'appliquent :

- Logements : 0,7 pl. / logement.  
0,5 pl. / logement aidé dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
- Commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP : il n'est pas fixé de règle.
- Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place + 1 place par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SDP.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

En secteur UAAsc les normes suivantes s'appliquent :

- Logements : 0,7 pl. / logement.  
0,5 pl. / logement aidé dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
- Bureaux : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum.
- Industrie et artisanat : 20% SDP (1)
- Pour les commerces, le calcul s'effectue de façon cumulative en application des normes des paliers successivement atteints, de la manière suivante :
  - Commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP : il n'est pas fixé de règle.
  - Commerces de 300 à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place + 1 place par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - Commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : il sera réalisé 1 place par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 1000m<sup>2</sup>.
- Hôtels : 25% SDP minimum.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP et dans les secteurs UAcr et UAcv, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics. Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. En zone UAAsc toutes les places devront être réalisées en sous-sol hors opérations à dominante de logements implantées en zone « C – zone urbaine dense » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU) dont les stationnements seront réalisés dans des centrales de mobilité.
6. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante. Par exception : pour les constructions à destination d'habitation de moins de 170 m<sup>2</sup>, l'aménagement des garages, des combles, les extensions ou les surélévations sont autorisés sous réserve que le projet n'entraîne pas de non-conformité au regard des normes de stationnement ou la suppression sans remplacement de places de stationnement existantes.
7. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet à l'exception du secteur UAAsc ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme

- dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation) à l'exception du secteur UAsc ;
- en secteur UAsc :
    - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 300 m du projet ;
    - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation) ;

8. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

#### 9. Surfaces de stationnement vélos.

Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.

Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public (préconisations : cheminement sans obstacle, rampe d'une pente maximale de 12 %) et comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue...).

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement 1 pièce et 2 pièces  
1,5 m<sup>2</sup> par logement 3 pièces et plus
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

En secteur UAsc :

100% du stationnement vélo sera réalisé en rez-de-chaussée. Ils seront sécurisés et protégés. Une borne fixe de gonflage et réparation vélo sera prévue dans le local vélo.

Les emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat : 2,25% de la SDP.
- Bureaux : 1,5% de la SDP.
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 0,75% de la SDP + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1,5% de la SDP.
- Industrie, artisanat, entrepôt : 0,75% de la SDP.

10. Les dispositions de l'article UA 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares, sauf si des dispositions spécifiques au réseau de transport public du Grand Paris en disposent expressément autrement.

## ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### Définitions :

A l'exception du secteur UAsc, pour être comptabilisés en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

A l'exception du secteur UAsc, les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,5 m de profondeur de terre végétale.

1. A l'exception du secteur UAsc, tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la superficie du terrain - ce minimum est porté à 15% pour les implantations commerciales - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

En secteur UAcr, les toitures végétalisées pourront être comptabilisées à hauteur de 50% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de terre végétale.

En secteur UAcy, tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la superficie du terrain dont 7% minimum de la superficie du terrain en pleine terre, avec un minimum d'un arbre à moyen développement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain. Pourront être comptabilisés à hauteur de 60% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert :

- les surfaces de terre végétale d'une profondeur de 60 cm minimum.
- les toitures végétalisées à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de terre végétale.
- les murs végétalisés par des plantes grimpantes à condition que leur assise au sol soit d'au moins 80 cm x 80 cm sur une profondeur de terre végétale de 60 cm minimum. Est prise en compte la surface de mur(s) équipée de supports pour ces plantes.

En secteur UAsc, la surface d'espace vert minimale est de :

- 30% de la superficie du terrain pour les parcelles supérieures ou égale à 2 500m<sup>2</sup>.
- 20% de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 2 500m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

La totalité de la surface d'espace vert sera réalisée en espace vert de pleine terre.

L'espace de pleine terre de chaque parcelle est essentiellement composé d'un seul tenant et en continuité avec les espaces verts publics. Il constitue une unité globale cohérente à l'échelle de la parcelle (trame brune).

Les toitures terrasses supérieures à 100 m<sup>2</sup> et non-accessibles pour des usages communs ou à jouissance privative sont végétalisées et doivent comporter une épaisseur de substrat nutritif en terre végétale d'au moins 30cm, couche drainante non comprise, permettant la plantation de strates herbacées et arbustives, ou accueillir l'installation d'une agriculture urbaine.

En secteur UAsc :

Tout projet de construction nouvelle doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable).

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.4 doit être atteint pour les nouvelles constructions ou extensions de logements.

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.3 doit être atteint pour toutes les autres nouvelles constructions ou extensions.

En cas de pluralité d'affectations, le CBS minimum autorisé sera celui de l'affectation dominante.

Le mode de calcul et les coefficients de pondérations des surfaces correspondants sont décrits dans le lexique du présent règlement.

Le CBS n'est pas applicable aux surélévations et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'aux annexes. Dans tous les cas, les valeurs de CBS constituent un minimum à atteindre.

## 2. Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

Les aires de stationnement doivent être :

- ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
- ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
- Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
- Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

En secteur UA<sub>Sc</sub> :

- les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain. 60% minimum de ces arbres seront à grand développement.
- Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de terre végétale comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m<sup>3</sup> minimum ou de mélange terre-pierre\* de 12 m<sup>3</sup> minimum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.
5. En secteur UA<sub>Cv</sub>, l'îlot délimité par les emplacements réservés n° 85 pour l'élargissement de la rue du Puits Guyon et n° 86 pour la création d'une esplanade n'est pas concerné par cet article.

## SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## CHAPITRE I bis DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit du quartier des Agnettes, quartier central de la ville multifonctions constitué de grands ensembles collectifs, complétés par des équipements publics, du commerce de quartier. Les bâtiments sont systématiquement sous formes de barres et de tours, implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourées d'espaces verts de taille importante et de stationnements.

Conformément au PADD et aux orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur ce secteur central, les vocations de centralités sont à développer. C'est donc une zone support de développement local à vocation de logements, de commerces et d'emplois.

La zone UAA est créée pour mettre en œuvre un projet urbain notamment dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté Les Agnettes. Le règlement de la zone ouvre la possibilité d'opérations de renouvellement urbain mixte, selon une forme constituée d'ilots semi-ouverts avec des bâtiments à l'alignement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UAA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules, sauf pour les dépôts temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**Nota :** La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.

- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

#### ARTICLE UAA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...);
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

### **ARTICLE UAA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UAA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

##### a. Eaux usées résiduaires urbaines

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

#### b. Eaux pluviales

Les aménagements devront intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, infiltration, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilés, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

### 6. CHAUFFAGE URBAIN

Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

**ARTICLE UAA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UAA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

7. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.  
En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.
2. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.  
Les saillies sont possibles en surplomb du domaine public à partir d'une hauteur de 3,50 m du sol et d'une profondeur maximum de 1,50 m.  
Cette règle s'applique sur l'ensemble des limites d'emprise publique ou de voies privées.

**ARTICLE UAA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1. Implantation des constructions sur les limites séparatives :**

Les constructions sur les limites séparatives sont autorisées uniquement pour des façades sans baie.

**7.2. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes.

La distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade.

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

**Nota 1 :** les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

**Nota 2 :** la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

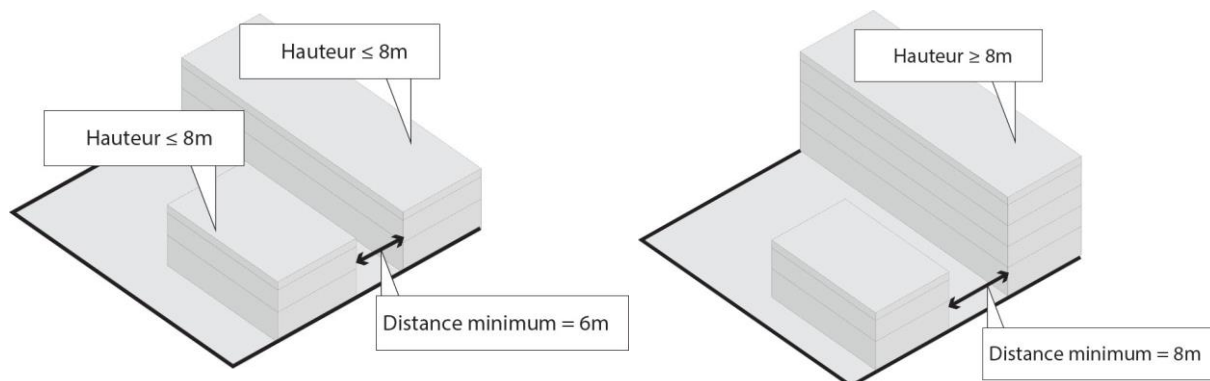
**Nota 3 :** pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

**ARTICLE UAA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

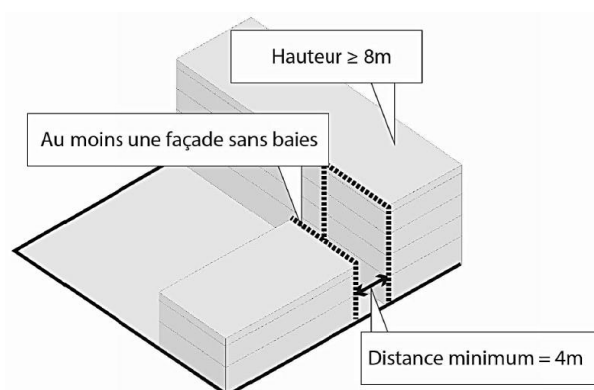
Définition : les distances entre bâtiments sont mesurées normalement en tout point de chaque façade.

Dans le cas des façades en vis-à-vis, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

- Pour deux façades de moins de 8 mètres de hauteur, la distance les séparant ne peut être inférieure à 6 mètres.
- Pour deux façades dont au moins l'une comporte plus de 8 mètres de hauteur, la distance les séparant ne peut être inférieure à 8 mètres.



La distance entre deux bâtiments et entre deux façades dont l'une ne comporte pas de baies sera au moins égale 4 mètres.



#### ARTICLE UAA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

#### ARTICLE UAA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée en tout point de la construction, jusqu'à son point le plus haut. Elle comprend notamment la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

Les éléments de petite serrurerie, type garde-corps, ne sont pas constitutifs de construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 40 mètres.

La hauteur libre sous dalle au rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3m50 pour les logements et elle mesurera entre 3m50 et 6m pour les commerces.

## ARTICLE UAA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

### 1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Ces matériaux sont tolérés dans les cas des façades commerciales avec un traitement provisoire.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Les parements de façade métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique. Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

### 2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 5m. De plus, il est recommandé de :

- limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
- limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
- ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

### 3. TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

## 4. CLOTURES

Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture. Son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser notamment avec la façade du bâtiment et les clôtures mitoyennes. Les équipements et coffrets des concessionnaires feront l'objet d'une intégration architecturale.

Sauf exception prévue au cinquième alinéa ci-dessous, les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 1,70 m de hauteur totale. En partie basse elles devront comporter obligatoirement une partie pleine au moins égale à 0,20 m sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

Les clôtures devront intégrer des ouvertures régulières pour permettre le passage d'animaux. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...) sont interdits.

## 5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

## ARTICLE UAA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<u>Dimensions minimales des places :</u>	<u>Dimensions minimales des rampes d'accès :</u>
Automobile	- sens unique : 3,50 m
- longueur : 5 m	- double sens: 5,00 m
- largeur : 2,30 m	Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- dégagement : 5 m	Leur pente dans les quatre premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
	Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

### 1. Surfaces de stationnement

- Logements :
  - 0,7 pl. minimum / logement.
  - 0,5 pl. minimum / logement aidé dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
- Commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP : il n'est pas fixé de règle.
- Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place minimum + 1 place minimum par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SDP.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.
- Résidence étudiant : 1 place minimum / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place minimum / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place minimum / logement
- Résidence sociale : 1 place minimum / 4 chambres
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2)
- Industrie et artisanat : 40% minimum SDP (1)

- Entrepôts : 10% minimum SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% minimum SDP (1)
- Cultes : 60% minimum SDP
- Salles de spectacles : 1 place minimum / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place minimum / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place minimum / classe
- Crèches : 1 place minimum / 6 salariés
- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins.

(1). Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)

(2). Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.  
Par exception : pour les constructions à destination d'habitation de moins de 170 m<sup>2</sup>, l'aménagement des garages, des combles, les extensions ou les surélévations sont autorisés sous réserve que le projet n'entraîne pas de non conformité au regard des normes de stationnement ou la suppression sans remplacement de places de stationnement existantes.
6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

#### **Surfaces de stationnement deux roues motorisées.**

Une surface de stationnement sera prévue selon les besoins estimés. Elle est obligatoire.



**8. Surfaces de stationnement vélos.**

Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.

Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public et comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue...).

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement 1 pièce et 2 pièces.  
1,5 m<sup>2</sup> par logement 3 pièces et plus.
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

9. Les dispositions de l'article UAA 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares, sauf si des dispositions spécifiques au réseau de transport public du Grand Paris en disposent expressément autrement.

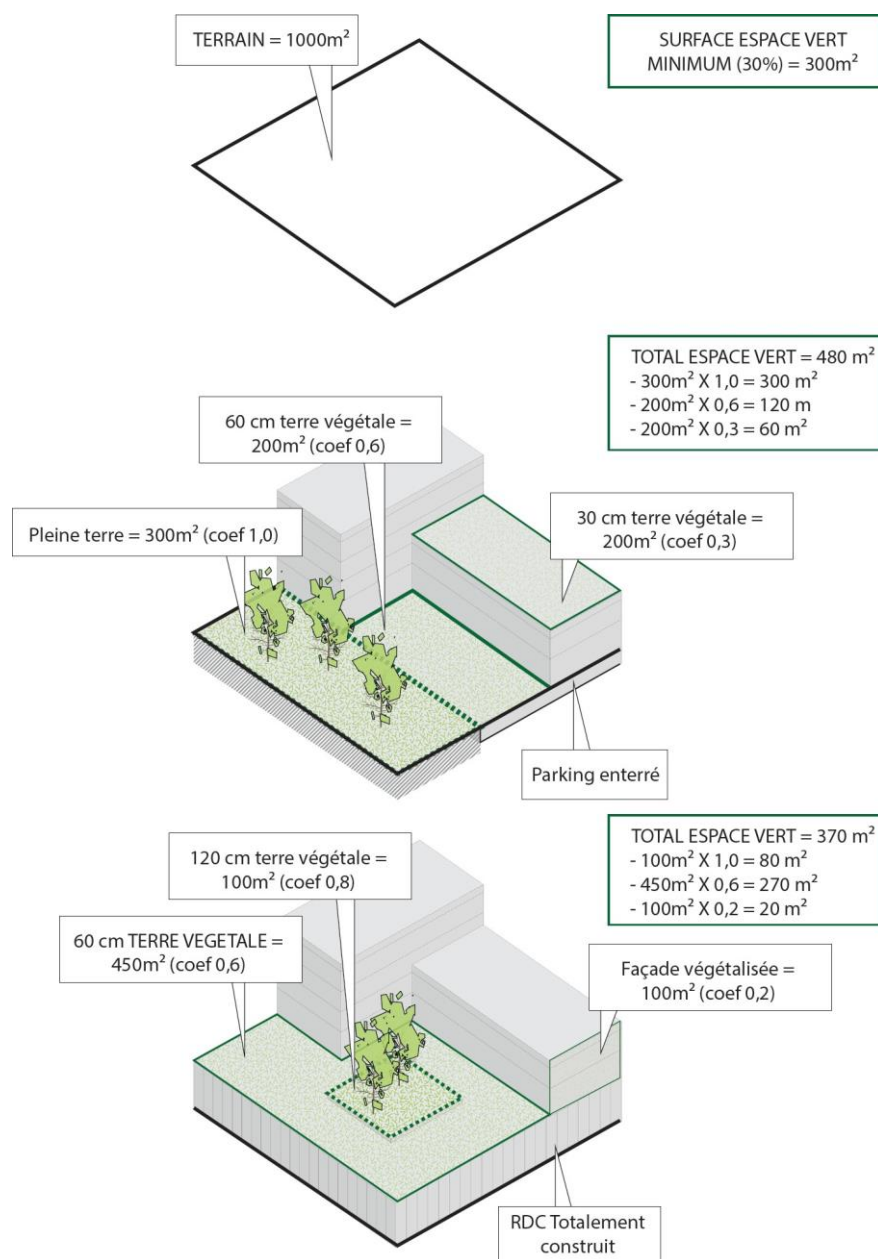
### **ARTICLE UAA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 30% au moins de la superficie du terrain.

Les coefficients de pondération de surface permettant de satisfaire à cette obligation sont les suivants :

- 1,0 espace vert en pleine terre plantée,
- 0,8 espace vert sur dalle avec au moins 1m<sup>2</sup>0 de terre végétale,
- 0,6 espace vert sur dalle avec au moins 0m<sup>6</sup>0 de terre végétale,
- 0,3 espace vert sur dalle avec au moins 0m<sup>3</sup>0 de terre végétale,
- 0,2 mur ou façade végétalisée.

L'illustration présente un exemple d'application de cet article :



8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UAA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de quartiers centraux de la ville, offrant une image de densité urbaine, par la diversité des fonctions, les formes et les volumes bâtis. Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de maisons de villes, d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements...

La forme urbaine dominante repose notamment sur une implantation à l'alignement de la plupart des bâtiments.

Un secteur se distingue dans cette zone :

- **UBa** : un secteur spécifique de cette zone est inscrit autour du quartier dit « du Village », correspondant à la partie la plus ancienne de Gennevilliers, regroupé autour de l'église et de la place Jean Grandel. Ce quartier conserve une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement. Subsistent encore quelques bâtiments de caractère rural. Le présent règlement a pour objet de préserver et de mettre en valeur ces particularités.

L'arrivée du tramway T1 s'est inscrite notamment dans ce secteur.

Deux secteurs, "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", font l'objet de prescriptions particulières transcrites dans les plans de masse joints en annexe.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, ne réservant pas aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
  - Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
  - Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
  - Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
  - Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
  - Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
  - Les carrières.
  - Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
  - Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
  - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
  - La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
  - Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.
  - Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de SdP.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, sont soumis à l'obligation de réserver aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- Toute demande d'autorisation de construire ou de modification de façade à l'intérieur du périmètre de limitation de hauteur tel qu'il est délimité sur les documents graphiques, dans le secteur UBa, devra s'inspirer des règles du « Cahier des recommandations architecturales » annexé au présent dossier.
- A l'intérieur du secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les destinations de commerce, industrie et artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la structure urbaine de ce secteur.
- Entre les 36 et 78 de la rue Pierre Timbaud et entre le 1 et le 8 de la rue Félicie, les constructions et installations définies à l'article R. 123-11 b) du code de l'urbanisme sont autorisées sous réserves que les contraintes d'accessibilité du service public de lutte contre l'incendie soient assurées.
- Les commerces sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m, à l'exception du secteur de plan masse "Villa des Fleurs".

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

**ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

## 1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## 2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

## a. Eaux usées résiduaires urbaines

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

## b. Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Il est déterminé un secteur de plan masse « Villa des Fleurs », avec des règles particulières d'implantation, dans lequel les règles de cet article ne s'appliquent pas

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.
2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
4. Dans le secteur UBa, il est déterminé des alignements, existants ou projetés, sur lesquels les constructions devront s'implanter (voir plan de détail du secteur du Village en annexe du présent règlement). Les constructions en retrait sont autorisées seulement lorsqu'un front bâti est constitué sur la voie.

Néanmoins, pour préserver l'esprit de son paysage urbain dense, les parcelles d'angle font l'objet d'une réglementation spécifique :

- Pour les unités foncières de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, l'alignement par rapport à l'emprise publique n'est pas obligatoire.
- Pour les unités foncières d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>, l'alignement par rapport à l'emprise publique est obligatoire sur l'une ou l'autre des limites avec la voie publique. Les constructions en retrait sont autorisées seulement lorsqu'un front bâti est constitué sur l'une ou l'autre des voies. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement et aux limites séparatives de fond de parcelle

- a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.
- b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

### 7.2 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

#### **Pour les façades comportant des baies principales**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m, sauf sur le secteur suivant où ce minimum est de 6 m :

- llot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m (6 m dans le secteur défini ci-dessus) ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum de 8 m est ramenée à 5 m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

#### **Pour les façades ne comportant pas des baies principales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

**Nota 1** : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

**Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

**Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faitage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## ARTICLE UBa 7 (Village) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs délimités par les plans masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", l'implantation doit respecter les prescriptions des documents graphiques annexés.

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une bande de 30 m de profondeur.

**Définition de la bande de 30 m** : elle est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté (emplacement réservé, voirie à créer), de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique. Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale et non les voies piétonnes ou cyclables qui ont une largeur inférieure à 3,50 m, ni les voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle.

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,

#### 7.1.1 et dans la bande de 30 m définie ci-dessus.

- a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires ;
- b. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

#### 7.1.2 et au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus.

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- a. si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
- b. si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m ;
- c. si elles sont situées dans l'îlot délimité par les rues Pierre Timbaud, Rollet-Salvan et Villebois-Mareuil.

Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous.

### 7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle).

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- a. dans les cas prévus à l'article 7.1.2. ;
- b. si elles sont situées dans les secteurs de plan masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels les règles d'implantation sont définies par des documents graphiques annexés au présent règlement.

Dans le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les ouvertures sur les façades principales orientées au sud sont autorisées pour les bâtiments compris dans l'emprise constructible à 100%, sur les parcelles mitoyennes à l'Espace Boisé Classé.

### 7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur la limite séparative, elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :



**Pour les façades comportant des baies principales**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m. Ce minimum est de 3 m pour les constructions à rez-de-chaussée du secteur de plan masse "Villa des Fleurs".

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m en général et à 3 m en particulier pour le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", pour les constructions en rez-de-chaussée.

**Pour les façades ne comportant pas des baies principales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Nota 1** : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

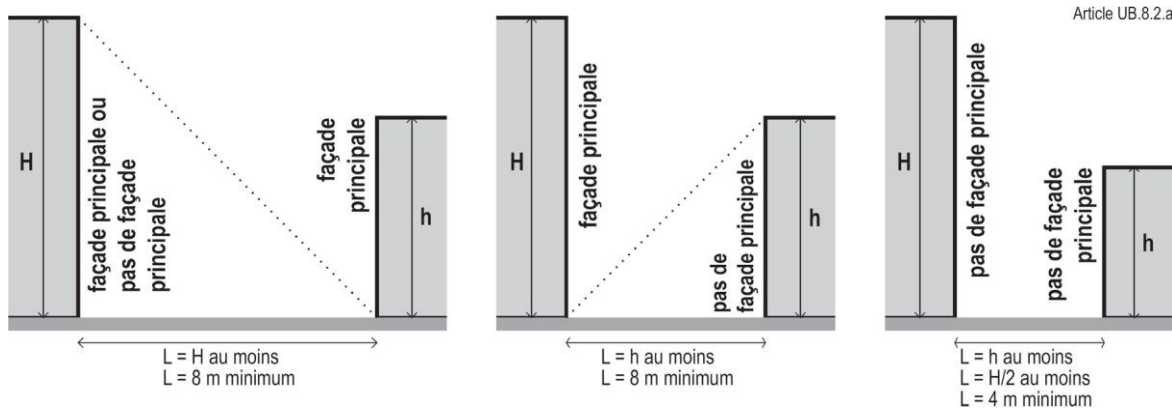
**Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

**Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des secteurs de plan masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs" pour lesquels les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé, les règles suivantes s'imposent :

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments à destination autre que l'habitation et/ou de façades en vis-à-vis pour les bâtiments d'habitation, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
  - a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
    - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

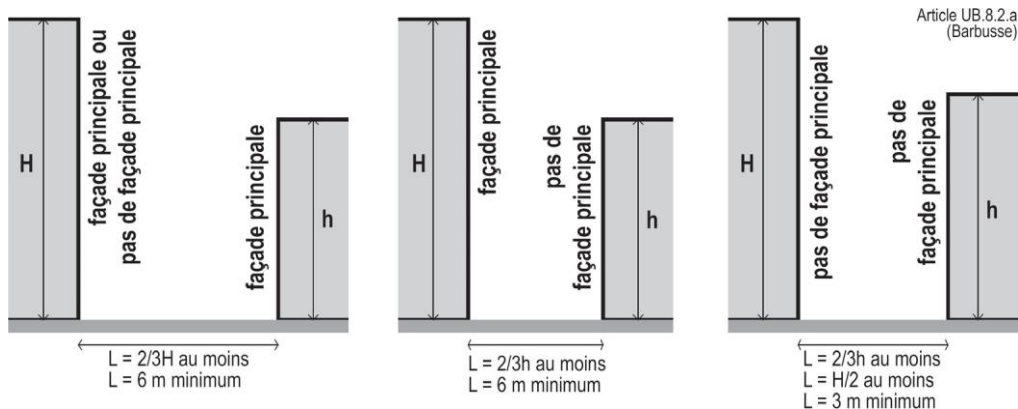


Sauf sur les 2 secteurs suivants :

- l'îlot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres ;

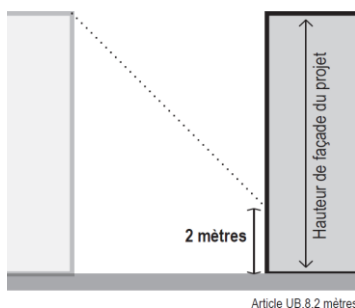
où en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, sera au moins égale à :

- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
- au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3,00 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus soit supérieure à 4 m.

c) Dans le secteur UBa, la hauteur de la façade prise en compte sera diminuée de 2 m.



## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Deux secteurs sont concernés par des règles spécifiques traduites dans des plans masse : "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs". Le coefficient d'emprise au sol défini ci-dessus ne s'y applique pas.

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain dans la zone UB et 70% dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

A l'exception des secteurs de plan-masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels la hauteur maximum des constructions est définie par les documents graphiques, les règles suivantes s'imposent :

### 1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé, sauf en secteur UBa où cette distance est augmentée de 2 m.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

Dans le secteur suivant, cette distance est augmentée de 5 m sur les voies de largeur supérieure ou égale à 16 m. Cette disposition s'applique pour les angles des bâtiments donnant sur ces voies :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;

### 2. Compte tenu de la zone :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m au faitage (22 m dans le secteur défini ci-dessus).

A l'intérieur du Périmètre de Limitation de Hauteur, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage.

Pour le secteur de plan-masse "villa des Fleurs" les hauteurs des constructions sont indiquées dans le document graphique.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

Remarque : À l'intérieur du Périmètre de Limitation de Hauteur, se référer au « Cahier de recommandations architecturales Centre ancien de Gennevilliers ».

### 1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

### 2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 5 m. De plus, il est recommandé de :

- Limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
- Ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

- 2.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, la largeur des ouvertures aux étages est limitée à 1,60 m avec une proportion jamais inférieure à  $H/L=1,5$  ;

### 3. TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

3.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, les toitures devront présenter une pente inclinée selon un angle de 35° à 45°, sauf si une pente différente est nécessaire pour les raccords de toiture des extensions. En fond de parcelle et en cœur d'îlot, de pentes différentes seront tolérées pour les toitures des bâtiments à rez de chaussée.

3.2 Pour le secteur de plan-masse "Villa des Fleurs" les pentes de toiture sont indiquées dans le document graphique.

### 4. CLOTURES

Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment.

Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale.

Les clôtures sur voies devront comporter obligatoirement une partie basse maçonnée comprise entre 0,20 m et 1,00 m, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les parties pleines de ces clôtures ne pourront excéder 30% de leur linéaire.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

Il est déterminé des règles spécifiques pour les clôtures à édifier sur les deux périmètres suivants :

4.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celle-ci, devront obligatoirement avoir une hauteur comprise entre 2,20 m et 3,60 m tout en comportant une partie pleine d'une hauteur au minimum de 1 m.

4.2. Pour les parcelles adressées sur les rues Pierre Mignard, François Boucher, Elisabeth Vigée Lebrun, Allée Simon Hurtrelle, Allée Madame de Staal, Allée Martin Gaudin et rue de l'Arbre Sec, et l'opération de voirie de l'îlot Chemin du Pont (nouveaux logements.) : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,60 m. Pour les clôtures sur voies, elles ne devront pas comporter des parties pleines supérieures à 0,80 m.

5. Dans le secteur UBa, mais en dehors du périmètre de limitation de hauteur à 15 mètres, d'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<p><u>Dimensions des places :</u></p> <p>Automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,30 m</li> <li>- dégagement : 5 m</li> </ul>	<p><u>Rampes d'accès :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sens unique : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m</li> </ul> <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.</p>
--	--

### 1. Surfaces de stationnement

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce et 2 pièces : 0.5 pl. / logement</li> <li>▫ 3 pièces et plus : 1 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce</li> <li>▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. /logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel aidé :1 place (3)</li> <li>- Logement individuel non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins</li> <li>▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus (3)</li> </ul> </li> </ul>
--	---	---

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres
- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins.

- (1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (2) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (3) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.  
Par exception : pour les constructions à destination d'habitation de moins de 170 m<sup>2</sup>, l'aménagement des garages, des combles, les extensions ou les surélévations sont autorisés sous réserve que le projet n'entraîne pas de non conformité au regard des normes de stationnement ou la suppression sans remplacement de places de stationnement existantes.
6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

#### 8. **Surfaces de stationnement vélos.**

Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.

Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public (préconisations : cheminement sans obstacle, rampe d'une pente maximale de 12 %) et comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue...).

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement 1 pièce et 2 pièces  
1,5 m<sup>2</sup> par logement 3 pièces et plus
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)

- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Définitions :**

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels les plans de masse respectifs indiquent les obligations à respecter.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie du terrain - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.
2. Obligations de planter  
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté. Les aires de stationnement doivent être :
  - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
  - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
  - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
  - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.
3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBG

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone correspond au quartier des Grésillons, au sud de la commune.

Sa forme urbaine correspond à des habitations collectives le plus souvent à l'alignement et en mitoyenneté, avec une trame commerçante en rez-de-chaussée, des équipements – dont le théâtre de Gennevilliers.

Il s'agit d'un secteur en mutation depuis plusieurs années, et concerné par le passage de la « coulée verte ».

NB : un secteur de plan masse vient compléter les modalités d'occupation des sols du présent règlement : « UBG » (cf. document graphique en annexe).

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UBG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, ne réservant pas aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.  
***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

## **ARTICLE UBG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, sont soumis à l'obligation de réserver aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...);
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UBG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.  
La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

#### **ARTICLE UBG 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1. EAU**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur :

###### **a. Eaux usées résiduaires urbaines**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

###### **b. Eaux pluviales**

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

## ARTICLE UBG 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UBG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées est fixée par le plan. Deux types d'implantations sont prévus en fonction des indications portées au plan masse « Grésillons » :
  - alignement obligatoire,
  - alignement ou retrait possible dans la bande constructible.
2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

## ARTICLE UBG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites

### 7.2 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous qui devront être respectées simultanément :

#### **Pour les façades comportant des baies principales,**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 5 m.

Lorsque ladite façade comportant des baies principales n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 5 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 3,75 m.

**Pour les façades ne comportant pas des baies principales,**

Sans baie principale la distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Par exception, aux règles ci-dessus, dans les espaces libres du document graphique, sont autorisées les extensions en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 4 m au faîtage ou à l'acrotère, liées à l'habitat et aux bureaux, dans la limite de 30% de l'espace libre et de 30 m<sup>2</sup>.

**7.3** Toutefois, pour les secteurs de continuité indiqués au plan-masse « Grésillons », toute construction donnant sur une voie doit être édifiée, pour au moins les deux premiers niveaux, en ordre continu, c'est-à-dire contiguë aux limites séparatives joignant l'alignement.

**7.4** Sauf application du nota 2 ci-dessous, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus ne sont permis qu'à condition de rester dans les volumes existants et que cette réhabilitation et cet aménagement ne conduisent pas à une aggravation de la non-conformité aux règles des articles 7.1. et 7.2.

**Nota 1** : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

**Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

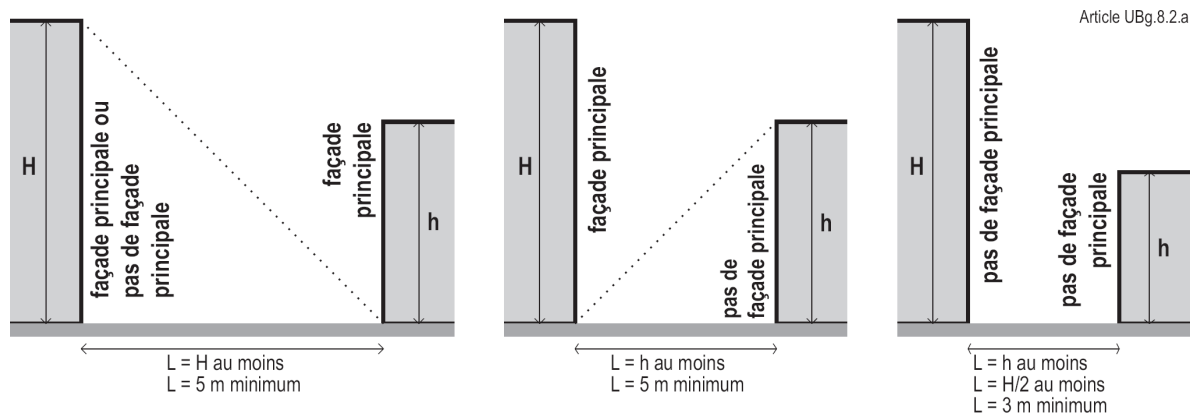
**Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## ARTICLE UBG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les règles suivantes s'imposent. :

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments à destination autre que l'habitation et/ou de façades en vis-à-vis pour les bâtiments d'habitation, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
  - a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 5 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;

- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3,00 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus soit supérieure à 3,00 m.

3. La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus ne sont permis qu'à condition de rester dans les volumes existants et que cette réhabilitation et cet aménagement ne conduisent pas à une aggravation de la non conformité aux règles de l'article 8.1

## ARTICLE UBG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

Les emprises constructibles en superstructure sont fixées au plan masse.

Conformément aux prescriptions du secteur de plan masse des Grésillons, les infrastructures sont admises dans les zones constructibles à 60% et dans les espaces libres plantés à 60%, dans la mesure où sont respectées les règles de l'article UBG 13.

Dans les espaces libres du document graphique, sont autorisées les extensions en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 4m au faîtage ou à l'acrotère, liées à l'habitat et aux bureaux, dans la limite de 30% de l'emprise de l'espace libre et de 30m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## ARTICLE UBG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,50 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

1. La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder le nombre de niveaux indiqués au plan masse.  
 Dans les secteurs suivants elle est limitée (mesurée à l'égout du toit) à :
 

1 niveau	5 m,
2 niveaux	8 m,
3 niveaux	11 m,
4 niveaux	14 m,
5 niveaux	17 m,
6 niveaux	20 m.

 Ces limites de hauteur maximum par niveau ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  
2. Dans les secteurs de continuité délimités au plan, les bâtiments sur rue auront une hauteur minimale de 2 niveaux.
  
3. Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m au-dessus du sol naturel et utilisés comme : réserves, parc de stationnement, locaux techniques, caves.
  
9. Dans le cas où le premier niveau est d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, il est possible de réaliser un niveau supplémentaire, à condition de respecter la hauteur maximum (prise à l'égout) correspondant au nombre de niveaux inscrits au plan.
10. Sur le « Secteur Grésillons Est » situé entre la rue Paul-Vaillant Couturier, l'allée du Soixante-quatorze et le mail planté de l'école maternelle Louise Michel, la règle 4 ne s'applique pas. Elle est remplacée par la règle suivante :  
 Dans le cas d'un retrait du dernier niveau par rapport à la façade principale, la construction pourra bénéficier d'un niveau supplémentaire par rapport au nombre de niveaux indiqués au plan masse. Ce dernier niveau supplémentaire :
  - devra se placer en retrait par rapport à toutes les façades du bâtiment principal ;
  - sa hauteur sera inférieure ou égale à 3 m ;
  - son emprise ne devra pas excéder 60% de l'emprise bâtie du niveau sur lequel il s'appuie ;
  - la distance mesurée entre ses façades et l'aplomb des façades principales du bâtiment devra être au moins égal aux 2/3 de la hauteur de ses façades.

## ARTICLE UBG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

## 1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## 2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Lors de grandes opérations, il est recommandé de conserver le rythme du parcellaire existant en façade ou d'utiliser un rythme de séquence s'en approchant.

Il est recommandé de maintenir ou réaliser des portes cochères ou de garage en suivant le rythme des percements des constructions.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 5m. De plus, il est recommandé de :

- limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
- ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

## 3. TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

## 4. CLOTURES

Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment.

Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale ni comporter plus de 40% de partie pleine de la surface maximale autorisée (2,60 m x L, longueur de la clôture)

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.



Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

## ARTICLE UBG 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<p><u>Dimensions des places :</u></p> <p>Automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,30 m</li> <li>- dégagement : 5 m</li> </ul>	<p><u>Rampes d'accès :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sens unique : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m</li> </ul> <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.</p> <p>Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.</p>
--	---

### 1. Surfaces de stationnement

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce et 2 pièces : 0.5 pl. / logement</li> <li>▫ 3 pièces et plus : 1 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce</li> <li>▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel aidé : 1 place (3)</li> <li>- Logement individuel non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins</li> <li>▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus (3)</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception

- Enseignement primaire : 1 place / classe
  - Enseignement secondaire : 2 places / classe
  - Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
  - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP
  - Crèches : 1 place / 6 salariés
  - Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres
- (1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
  - (2) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
  - (3) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.  
Par exception : pour les constructions à destination d'habitation de moins de 170 m<sup>2</sup>, l'aménagement des garages, des combles, les extensions ou les surélévations sont autorisés sous réserve que le projet n'entraîne pas de non conformité au regard des normes de stationnement ou la suppression sans remplacement de places de stationnement existantes.
6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapée en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

**8. Surfaces de stationnement vélos.**

Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.

Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public (préconisations : cheminement sans obstacle, rampe d'une pente maximale de 12 %) et comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue...).

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement 1 pièce et 2 pièces  
1,5 m<sup>2</sup> par logement 3 pièces et plus
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

### **ARTICLE UBG 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DEPLANTATIONS**

#### **Définitions :**

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

#### 1. Le plan fixe les espaces libres soumis à obligation de plantation.

Dans les espaces libres plantés à 60%, pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace planté, les sous-sols semi-enterrés visés à l'article UBG 10-3, à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

De plus, ces mêmes sous-sols semi-enterrés qui ne sont pas comptabilisés en espaces verts devront être aménagés en dalle accessible minérale.

2. Dans les zones constructibles à 60% (voir plan masse), tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie de la zone concernée par l'emprise constructible à 60 %, avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.
3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.
5. Aménagement des aires de stationnement
  - 5.1 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
  - 5.2 Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UBG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers à dominante d'habitations collectives, le plus souvent implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourées d'espaces verts et de stationnement. Le quartier comprend également des équipements et services aux habitants.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, ne réservant pas aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules, sauf pour les dépôts temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU)
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU)
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.  
*Nota* : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

##### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, sont soumis à l'obligation de réserver aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.

- Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...);
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

### **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

**ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1. EAU**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**2. ASSAINISSEMENT**

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur :

**a. Eaux usées résiduaires urbaines**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

**b. Eaux pluviales**

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

**3. ELECTRICITE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

#### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

#### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

1. A l'exception des plantations, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m par rapport à l'axe de la voie adjacente.
2. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées :
  - à 12 m minimum de l'axe de la voie, si celle-ci a une largeur inférieure à 12 m ;
  - à 6 m minimum de l'axe de la voie, si celle-ci a une largeur égale ou supérieure à 12 m.
3. Si une marge de recul figure au plan, les constructions devront être implantées au-delà de cette marge, dont 50% au moins devra être traité en espaces verts plantés d'arbres.
4. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
5. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
6. Pan coupé pour les parcelles d'angles : en l'absence d'indications particulières figurant au plan, les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.
7. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement**

- a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.
- b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 15 m et inférieure ou égale à 30 m : les constructions sont autorisées soit sur l'une de ces limites séparatives et devront s'écarter de l'autre limite, soit en retrait de ces limites.



- c. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 m, Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les deux cas suivants :
- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
  - si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m.
- Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous.

## 7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas prévus à l'article 7.1.c.

## 7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :

### **Pour les façades comportant des baies principales,**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

### **Pour les façades ne comportant pas des baies principales,**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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.

**Nota 1** : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

**Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

**Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
  - a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
    - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
  - b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 30% de la superficie du terrain. Les bâtiments annexes peuvent occuper une emprise au sol maximale de 10%.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m au-dessus du sol naturel et utilisés comme réserves, parc de stationnement, locaux techniques ou caves.

Les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

2. Compte tenu de la zone :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m au faîtage.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 5 m. De plus, il est recommandé de :

- limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
- limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
- ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

### 3. TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibro-ciment, revêtement goudronné sont interdites.

### 4. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celle-ci, ne devront pas comporter de partie pleine à une hauteur supérieure à 0,80 m.

D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

## ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<p><u>Dimensions des places</u> :</p> <p>Automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,30 m</li> <li>- dégagement : 5 m</li> </ul>	<p><u>Rampes d'accès</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sens unique : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m</li> </ul> <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.</p> <p>Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.</p>
--	---

## 1. Surfaces de stationnement

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif aidé :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce et 2 pièces : 0.5 pl. / logement</li> <li>▫ 3 pièces et plus : 1 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif non aidé :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce</li> <li>▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel aidé : 1 place (3)</li> <li>- Logement individuel non aidé :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins</li> <li>▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus (3)</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres
- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins.

- (1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (2) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (3) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.
6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

#### 8. Surfaces de stationnement vélos.

Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.

Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public (préconisations : cheminement sans obstacle, rampe d'une pente maximale de 12 %) et comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue...).

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement 1 pièce et 2 pièces  
1,5 m<sup>2</sup> par logement 3 pièces et plus
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

9. Les dispositions de l'article UC 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares, sauf si des dispositions spécifiques au réseau de transport public du Grand Paris en disposent expressément autrement.

### **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Définitions :**

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 50% au moins de la superficie du terrain - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.
2. Obligations de planter  
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté. Les aires de stationnement doivent être :
  - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
  - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
  - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
  - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.
3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers à dominante d'habitations individuelles, le plus souvent implantées en mitoyenneté sur des parcelles de taille modeste. Cette dominante s'exprime avec une mixité relative avec de petits immeubles de logements collectifs.

Dans le respect d'un objectif d'habitat diversifié, ces quartiers situés principalement au centre de la commune, ont vocation à être préservés et mis en valeur. La vocation résidentielle, accompagnée d'équipements et de services est maintenue et favorisée.

Deux petits secteurs d'habitat individuel dense dans le quartier du Fossé de l'Aumône font l'objet de prescriptions particulières transcrites dans des plans masse joints en annexe. L'objet de cette mesure vise la préservation et la mise en valeur de ces deux quartiers typiques hérités du passé de la ville, et également dans un souci de préserver une mixité des logements avec un parc d'habitations individuelles qui peut faire l'objet d'aménagement et d'amélioration du bâti.

Une partie de la zone UD est intégrée à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 5 janvier 2006. Les règles propres à cette ZPPAUP s'imposent en matière d'urbanisme et de construction en tant que servitude d'utilité publique.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, ne réservant pas aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
  - Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
  - Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
  - Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
  - Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
  - Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins
  - Les carrières.
  - Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
  - Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU)
  - Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU)
  - Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
  - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Nota :** La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
  - La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
  - Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.



**ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, sont soumis à l'obligation de réserver aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...)
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- Les commerces uniquement s'ils sont liés à l'habitat et les bureaux uniquement s'ils sont liés à l'exercice d'une profession libérale.
- En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 5 janvier 2006, les constructions sont subordonnées au respect des règles propres à la ZPPAUP.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

**ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1. EAU**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**2. ASSAINISSEMENT**

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

**a. Eaux usées résiduaires urbaines**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

**b. Eaux pluviales**

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilés, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

## ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1. Deux quartiers sont concernés par des règles spécifiques traduites dans des plans masse localisés au document graphique (parties des rues Descartes, Eugène Toulgoat, George Sand, Stendhal, Jules Vallès).
2. A l'exception des plantations, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 4 m par rapport à l'axe de la voie adjacente.
3. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées :
  - à 8 m minimum de l'axe de la voie si celle-ci a une largeur inférieure à 8 m ;
  - à 4 m minimum de l'alignement lorsque la voie a une largeur égale ou supérieure à 8 m, sauf pour les parcelles situées à l'angle de deux voies. Dans ce dernier cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

4. Toutefois l'implantation à l'alignement est autorisée pour :
  - un garage d'un seul niveau, annexe d'un pavillon unifamilial, d'une emprise au sol maximale de 21 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,60 m ;
  - des locaux techniques de services publics intégrés aux clôtures (postes de transformation électrique, sous-répartiteur téléphonique...).
5. Si une marge de recul figure au plan, les constructions devront être implantées au-delà de cette marge, dont 50% au moins devra être traité en espaces verts plantés d'arbres.
6. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
7. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
8. Pan coupé pour les parcelles d'angles : en l'absence d'indications particulières figurant au plan, les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

#### ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Deux quartiers sont concernés par des règles spécifiques traduites dans des plans masse localisés au document graphique. (parties des rues Descartes, Eugène Toulgoat, George Sand, Stendhal, Jules Vallès). Il s'agit des secteurs de plan masse du Fossé de l'Aumône. Pour les parties du plan figurant avec une emprise au sol maximale de 60%, les constructions devront être :
  - en continuité avec le bâtiment principal ;
  - avoir soit une terrasse accessible du premier niveau de la construction principale, soit une toiture en pente.
 De plus, il est recommandé d'accoler ces constructions sur la limite sur laquelle s'adosse déjà une construction sur le terrain voisin.
- Ailleurs :  
Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une bande de 25 m de profondeur.

Définition de la bande de 25 m : elle est mesurée perpendiculairement à tout point du retrait imposé mentionné à l'article UC.6 et autres indication portée au document graphique (emplacement réservé, voirie à créer), de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique.

Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale et non les voies piétonnes ou cyclables qui ont une largeur inférieure à 3,50 m, ni les voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle.

##### 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,

###### dans la bande de 25 m définie ci-dessus,

- a. pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites ;
- b. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 15 m et inférieure ou égale à 30 m : les constructions sont autorisées soit sur l'une de ces limites séparatives et devront s'écarter de l'autre limite, soit en retrait de ces limites ;

- c. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 m : les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les deux cas suivants :
- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
  - si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m.

Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous.

**au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus**

- Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas prévus à l'article 7.1.c.

**7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)**

**Pour les terrains dont la profondeur n'excède pas 15 m,**

- a. l'implantation sur ces limites est uniquement autorisée pour les constructions à usage d'habitation d'une hauteur maximum de 2 niveaux (R+1) et de 8 m au faîtage ;
- b. les autres constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas prévus à l'article 7.1.c.

**Pour les terrains dont la profondeur est supérieure à 15 m :**

- Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas prévus à l'article 7.1.c.

**7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas sur la limite séparative, elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :

**Pour les façades comportant des baies principales**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

**Pour les façades ne comportant pas des baies principales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieur à 3 m.

**Nota 1** : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

**Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

**Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
  - a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
    - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4,00 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
  - b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4,00 m
3. Il ne sera pas fixé de distance minimale entre une construction d'habitation individuelle et un garage.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure. L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 40% de la superficie du terrain. Les bâtiments annexes tels que garages, peuvent occuper une emprise au sol maximale de 10%.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Deux secteurs sont concernés par des règles spécifiques traduites dans des plans masses localisés aux documents graphiques (parties des rues Descartes, Eugène Toulgoat, George Sand, Stendhal, Jules Vallès) : le coefficient d'emprise au sol défini ci-dessus ne s'y applique pas.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse. N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1.5 mètres au-dessus du sol naturel et utilisés comme réserves, parc de stationnement, locaux techniques ou caves.

Deux secteurs sont concernés par des règles spécifiques traduites dans des plans masse localisés au document graphique (parties des rues Descartes, Eugène Toulgoat, George Sand, Stendhal, Jules Vallès). Dans ces secteurs la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder le nombre de niveaux indiqué au plan masse. Elle est limitée (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) à :

- 1 niveau correspond à 3 m,
- 2 niveaux correspondent à 6 m,
- 3 niveaux correspondent à 9 m.

Ailleurs, les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

2. Compte tenu du plafond de la zone :

- pour les terrains de moins de 2 000m<sup>2</sup> de superficie : la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit (et 11 m au faîtage), soit 2 étages sur rez-de-chaussée ;
- pour les terrains d'au moins 2 000m<sup>2</sup> de superficie : hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout du toit (et 15 m au faîtage), soit 3 étages sur rez-de-chaussée.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

1. **MATERIAUX**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## 2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 5m. De plus, il est recommandé de :

- Limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
- Limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
- Ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

## 3. TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibro-ciment, revêtement goudronné sont interdites.

## 4. CLOTURES

Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale, et elles ne devront pas comporter de partie pleine à une hauteur supérieure à 0,8 m.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.



## ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<p><u>Dimensions des places</u> :</p> <p>Automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,30 m</li> <li>- dégagement : 5 m</li> </ul>	<p><u>Rampes d'accès</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sens unique : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m</li> </ul> <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.</p> <p>Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.</p>
--	---

### 1. Surfaces de stationnement

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce et 2 pièces : 0.5 pl. / logement</li> <li>▫ 3 pièces et plus : 1 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce</li> <li>▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel aidé : 1 place (3)</li> <li>- Logement individuel non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins</li> <li>▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus (3)</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres

- (1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (2) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (3) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.

Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.

5. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.  
Par exception : pour les constructions à destination d'habitation de moins de 170 m<sup>2</sup>, l'aménagement des garages, des combles, les extensions ou les surélévations sont autorisés sous réserve que le projet n'entraîne pas de non conformité au regard des normes de stationnement ou la suppression sans remplacement de places de stationnement existantes.
6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

#### 8. **Surfaces de stationnement vélos.**

Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.

Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public (préconisations : cheminement sans obstacle, rampe d'une pente maximale de 12 %) et comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue...).

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement 1 pièce et 2 pièces  
1,5 m<sup>2</sup> par logement 3 pièces et plus
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Définitions :**

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 60% au moins de la superficie du terrain - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse du quartier du Fossé de l'Aumône : dans les zones constructibles à 60% (cf. plans masse), la norme exigée porte sur l'obligation de traiter en espace vert au moins 25% de l'unité foncière, avec un minimum d'un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

2. **Obligations de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

Les aires de stationnement doivent être :

- ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
- ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
- Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
- Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

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

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers à dominante d'activités économiques, le plus souvent implantées de façon discontinue sur les parcelles, à l'Est de la ville, du Nord au sud, en frange urbaine avec Villeneuve la Garenne et partiellement avec Asnières au sud.

Il s'agit également d'une zone à l'extrémité Ouest de la ville, sur le site actuel de la SNECMA, près du pont d'Argenteuil.

Cette zone comprend 5 secteurs aux affectations et formes urbaines sensiblement différenciées :

- UEa, correspondant à des secteurs aux densités possibles les plus importantes, pour y permettre l'implantation des services aux entreprises et aux populations à proximité des gares et stations de transport en commun performant (gares RER/SNCF, tramway) ;
- UEb, à l'extrême Nord-Ouest de la commune, correspondant principalement aux sites occupés par la SNECMA et EDF.
- UEc, secteur d'activités commerciales, à l'Est de l'avenue du Général de Gaulle, et autour de la rue du Vieux Chemin de Saint Denis. La vocation de ce secteur est l'accueil de surfaces commerciales spécialisées.

Deux secteurs de parcs d'activités, où la poursuite des mutations des activités économiques concernera des activités mixtes (industries, bureaux, services...) et sera accompagnée d'ambitions particulières en matière de paysagement et de liaisons inter quartiers d'activités.

- UEd, où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités industrielles, de production font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres ;
- UEe où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres.

Un secteur correspondant partiellement au périmètre de la ZAC Sud Chanteraines, où la poursuite des mutations et de la densification des activités économiques concernera des activités diversifiées (industries, bureaux, services...) et sera accompagnée d'ambitions particulières en matière d'articulation avec un secteur de logement, d'intégration paysagère, de développement de la biodiversité et de limitation des effets d'îlot de chaleur urbain.

- UEsc, Le projet urbain développé dans le cadre de cette opération vise à créer un nouveau quartier mixte, résilient, durable et équitable. En cela, il répond au PADD en organisant le renouvellement de la ville sur elle-même et en étant support de développement local à vocation de logements, de commerces, d'équipements, d'activités économiques et d'emplois.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UE :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UE 2.
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux liés ou pas à la revente et d'engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage de véhicules accidentés ou d'occasion, les dépôts non couverts de véhicules ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Les déchetteries et les annexes servant à leur fonctionnement, sauf sur les parcelles Q 62, Q63, Q77, Q85, Q86, Q87, Q129, Q150a, Q151, Q152, Q153.

- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
  - Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
  - Les carrières.
  - Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
  - Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les établissements de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
  - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
  - La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
  - Les lieux de culte.
  - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une autre activité économique.
  - Dans le secteur UEa, sauf pour l'îlot délimité par les avenues Général de Gaulle / Louis Roche / ligne SNCF, les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de SdP.

Dans le secteur UEsc :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UE 2.
  - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ainsi que toute entreprise ou activités pouvant entraîner le stationnement de véhicules en aérien.
  - Les déchetteries et les annexes servant à leur fonctionnement, sauf sur les parcelles Q 62, Q63, Q77, Q85, Q86, Q87, Q129, Q150a, Q151, Q152, Q153.
  - Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
  - Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
  - Les carrières.
  - Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
  - Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).
  - Les établissements de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
  - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
  - La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
  - Les lieux de culte.
  - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une autre activité économique.

## 1.2- Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation :

### a) Zone d'interdiction stricte :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

### b) Zone d'interdiction :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UE :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- b) Les installations classées nouvelles et les extensions d'installations classées sous réserve que :
  - leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné ;
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- e) Les bâtiments à usage d'habitation uniquement s'ils sont liés aux activités économiques autorisées (gardiennage) et s'ils concernent le site destiné à l'accueil des gens du voyage.
- f) Les locaux de stockage, dépôts, entrepôts uniquement s'ils sont liés aux activités économiques autorisées de bureau, d'artisanat ou d'industrie.

- g) Les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou au réseau de transport public du Grand Paris :
1. constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ;
  2. constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...).
- h) Les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif ou sportif, liés ou nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- i) Les établissements d'intérêt général liés au refuge et/ou à la mise en fourrière d'animaux sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage.
- j) Dispositions applicables au secteur UEe :  
Sur les parcelles suivantes, est admise l'installation d'une déchetterie et des annexes servant à son fonctionnement :  
Q 62, Q63, Q77, Q85, Q86, Q87, Q129, Q150a, Q151, Q152, Q153.
- k) En secteur UEb : Les constructions à usage d'entrepôt sur une bande de 50 m à l'Est de l'avenue d'Argenteuil, sous réserve d'une pluralité d'affectations.
- l) Dans le secteur UEa, sauf pour l'îlot délimité par les avenues Général de Gaulle / Louis Roche / ligne SNCF, les commerces sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- m) Dans le secteur UEsc :
- En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, les constructions sont subordonnées au respect des conditions particulières du Cahier des Charges de Cession du Terrain (CCCT) approuvé et ayant fait l'objet de mesures de publicité.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone où d'être nécessaire pour restituer les volumes d'expansion de la crue.
  - Les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif notamment sportif, liés ou nécessaires au fonctionnement des secteurs UAsc et UEsc.

## 2.2- Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation :

### a) Zone d'interdiction stricte :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

### b) Zone d'interdiction :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

### c) Zone de restriction :

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

### d) Périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de surpression :

Les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

À titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

## 1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En secteur UEsc :

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la réglementation en vigueur.

## 2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur :

## a. Eaux usées résiduaires urbaines

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

## b. Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

En secteur UEsc :

Dans le cadre de la protection de la ressource en eau, une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leur environnement naturel et bâti.

Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

En secteur UEsc :

L'implantation d'un poste de transformation électrique Haute Tension/Basse Tension (HTA/BT) ne pourra se faire en-dessous de la valeur de plancher d'exploitation électrique correspondant à minima à la cote casier du PPRI (P.H.E.C) + 10cm.

Pour les émergences du réseau et branchement Basse Tension, les têtes de câbles à l'intérieur des coffrets doivent être situés à minima à la cote casier du PPRI (P.H.E.C) + 10cm.

### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilés, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

En secteur UEsc :

- Les emplacements dédiés et adaptés pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilés, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères feront l'objet d'un travail d'insertion pour limiter leur impact visuel et/ou olfactif depuis les espaces publics et les constructions voisines.
- Pour les opérations de plus de 1 000m<sup>2</sup> SDP, une surface minimum de 2m<sup>2</sup> en pleine terre sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets.

### 6. CHAUFFAGE URBAIN

En secteur UEsc : les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid existant ou projeté. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

## ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pan coupé pour les parcelles d'angle : les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

En secteur UEsc, cette règle ne s'applique pas.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dans les cas ci-dessous.
  - 1.1. Pour les terrains donnant sur l'avenue Laurent Cély :
    - les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue Laurent Cély ;
    - les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.
  - 1.2. Pour les terrains en zone UEa donnant sur l'avenue du Général de Gaulle :
    - les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle ;
    - les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.
  - 1.3. Pour les terrains donnant sur l'avenue Marcel Paul :
    - les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement le long de l'avenue Marcel Paul ;
    - les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.
  - 1.4. Pour les terrains donnant sur la rue Paul Vaillant Couturier, les constructions devront s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.
  - 1.5. En secteur UEsc, :
    - les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue Louis Roche ;
    - les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains. Le retrait sera majoritairement perméable et planté d'une strate basse et arbustive en pleine terre.
2. Toutefois, la construction dans la zone de retrait est autorisée pour les éléments techniques et fonctionnels : postes de transformation, poste de contrôle et gardiennage, locaux de tri sélectif hors déchets de l'activité industrielle (autres que des déchets produits par des locaux à vocation de bureaux et d'équipements publics).  
En secteur UEsc, cette règle ne s'applique pas.
3. Des secteurs et axes font l'objet de marges de recul obligatoires : Quai du Moulin de Cage, quai des Grésillons, avenue d'Argenteuil : reculements indiqués au document graphique. Les bâtiments devront s'implanter obligatoirement sur la marge de recul.
4. Le retrait ne s'applique pas aux constructions dont la desserte par la voie ferrée est nécessaire ainsi qu'aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.
5. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
6. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sont autorisées :

- a. sur les limites séparatives, avec dans ce cas le souci de s'adosser de manière prioritaire aux constructions voisines existantes, en bon état et de dimension égale ou supérieure ;
- b. en retrait de ces limites.

**7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)**

Les constructions nouvelles sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Les extensions de constructions existantes sont autorisées uniquement en retrait de ces limites.

**7.3. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

**Pour les façades comportant des baies principales**

Elles devront s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale, comptée normalement à la façade, au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Lorsque la façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 4 m.

**Pour les façades ne comportant pas des baies principales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**En secteur UEsc :**

- Elles devront s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale, comptée normalement à la façade, au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cette règle.
- Au niveau des limites séparatives situées entre les secteurs UEsc et UAsc, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 8m.

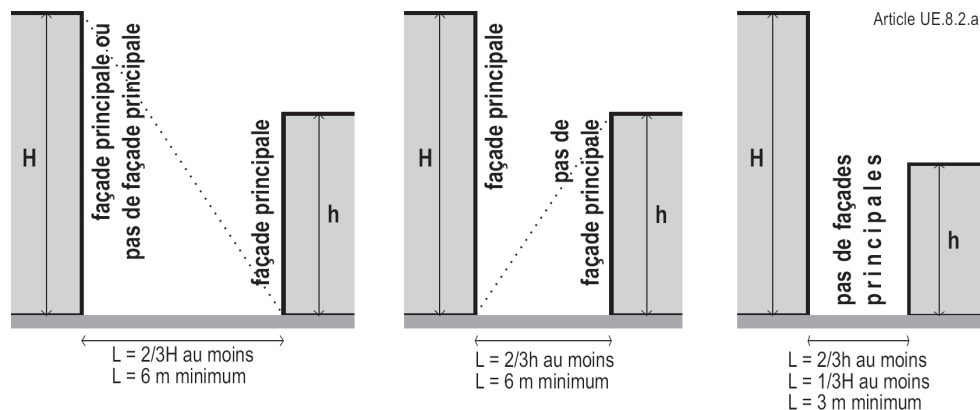
Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation peuvent être implantées différemment afin de respecter les nécessités propres à l'opération en cause.

**Nota 1** : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

**ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.
2. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments et/ou de façades en vis-à-vis il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
  - a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
    - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;

- les  $2/3$  de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
- au minimum des  $2/3$  de la hauteur de la façade la plus basse et du  $1/3$  de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



- b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 3 m

Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

#### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain, sauf pour les bâtiments à usage de bureaux pour lesquels elle sera de 50%. En cas de pluralité d'affectations, le CES maximum autorisé sera celui de l'affectation dominante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de la rue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'avenue Laurent Cély.

En secteur UEsc :

- Pour les parcelles inférieures à 2500m<sup>2</sup> : l'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 75% de la superficie du terrain.
- Pour les parcelles supérieures à 2500m<sup>2</sup> : l'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 65% de la superficie du terrain.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cette règle.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation et les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

### 1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 5 m, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

En secteur UEsc, cette règle ne s'applique pas.

### 2. Compte tenu de la zone :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 35 m au faîtage.

En secteur UEsc, la hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Nonobstant ces règles, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'autorisation de travaux de réhabilitations ou de confortation, dans la mesure où ces travaux n'ont aucun effet augmentant la hauteur existante des constructions.

Cela concerne en particulier des bâtiments industriels qui ont été repérés comme « bâtiment remarquable à préserver » sur le document graphique joint.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

### 1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

La couleur des revêtements des façades doit être choisie de préférence dans les gammes de teintes claires. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à la qualité esthétique générale de la construction.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

Les matériaux utilisés pour les bâtiments légers, mobiles ou non, et construits par procédé de préfabrication ou de superposition de modules distincts, sont tolérés durant les périodes de travaux ou chantiers sur les unités foncières concernées. Ils sont interdits à titre d'occupation définitive de la parcelle.

En secteur UEsc :

- Le PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.
- Afin de réduire la vulnérabilité au risque naturel inondation, les matériaux et leur traitement pour les aléas hydrauliques devront être adaptés et dimensionnés au regard de la spécificité de l'aléa et de son intensité à minima jusqu'à la côte de casier (P.H.E.C.) + 10cm.

## 2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

En secteur UEsc :

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment. Les façades ne présenteront pas plus de trois matériaux. Les façades « tout-enduit » sont interdites.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble, souligner le parti architectural, tel que le rythme des façades). Les façades noires tout comme les matériaux de façade réfléchissants sont interdites.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent faire l'objet d'un travail d'intégration (façades, toitures...). Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

## 3. COUVERTURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Les couvertures doivent être réalisées de façon soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment. Les visions sur le bâtiment doivent pouvoir être agréables devant cette « 5<sup>ème</sup> » façade de chaque bâtiment ; à ce titre, elles :

- ne pourront pas être réfléchissante,
- pourront s'inscrire sous forme de toitures-terrasses ayant fait l'objet d'un traitement paysager.

En secteur UEsc, les toitures-terrasses devront soit :

- être végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 cm (les éléments et émergences techniques seront regroupées pour maximiser la végétalisation) et/ou
- permettre la production d'énergie renouvelable et/ou
- accueillir l'installation d'une agriculture urbaine et/ou
- être accessibles à la jouissance privative ou collective.

Lorsque pour une raison technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

Les éléments techniques en toiture feront l'objet d'un travail d'intégration pour limiter leur impact visuel depuis les espaces publics et les constructions voisines.

#### 4. CLOTURES

Les clôtures seront implantées à l'alignement existant ou projeté.

Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment.

Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 3,40 m de hauteur totale. Elles devront comporter :

- une partie basse maçonnée obligatoire, d'une hauteur de 0,60 m à 1 m, disposant d'une noue horizontale par secteur continu. Cette partie basse devra comporter de dispositifs pour réguler l'écoulement des eaux.
- une partie haute optionnelle constituée de barreaudage, d'une hauteur de 0,60 m à 2,40 m.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

Les clôtures pourront comporter des éléments maçonnés d'une hauteur supérieure au muret, tels que des éléments d'accrochage de portails, portillons, coffrets de concessionnaires, supports d'enseignes, accroches aux maçonneries de bâtiments existants, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures.

En secteur UEsc :

- Aucune clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.
- Les clôtures en contact avec l'espace public seront traitées en grilles ou barreaudages verticaux simples. Les clôtures en panneaux soudés préfabriqués sont interdites en limites avec les emprises publiques. Les clôtures à l'alignement seront doublées par un filtre végétal.  
Les murs bahuts et autres parties maçonnées ainsi que le PVC sont interdits ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...). Les clôtures réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.  
Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulière.  
Les clôtures vertes, blanches, bleues ou rouges sont interdites.
- Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux de la rivière en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux de la rivière en décrue, les clôtures ne présenteront pas, sous la cote de référence des P.H.E.C. une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.
- Pour les parcelles impactées par la servitude de passage (I3) liée à la canalisation gaz DN 500 - PMS 40 bars, il sera prévu un portillon entre les parcelles pour permettre un accès et un entretien longitudinalement à la canalisation.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.



## ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de la rue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'avenue Laurent Cély.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<u>Dimensions des places :</u>	<u>Rampes d'accès :</u>
Automobile	- sens unique : 3,50 m
-longueur : 5 m	- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m
-largeur : 2,30 m	- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m
-dégauchement : 5 m	Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
	Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
	Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

### 1. Surfaces de stationnement

- Logement :
  - 1 place/logement de 4 pièces et moins (3)
  - 2 places/logement de 5 pièces et plus (3)
  - 1 place/logement aidé (3)
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) à l'exception du secteur UEsc:
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2) à l'exception du secteur UEsc.
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1) à l'exception du secteur UEsc.
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1) à l'exception du secteur UEsc.
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres
- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et pour les deux roues doit être estimé en fonction des besoins

En secteur UEsc :

- Bureaux : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum.
- Industrie et artisanat : 20% SDP (1).

- Pour les commerces, le calcul s'effectue de façon cumulative en application des normes des paliers successivement atteints, de la manière suivante :
  - Commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP : il n'est pas fixé de règle.
  - Commerces de 300 à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place + 1 place par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SDP.
  - Commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : il sera réalisé 1 place par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 1000m<sup>2</sup>.
- Hôtels : minimum 25% SDP.
- Au-delà d'un niveau de sous-sol, le pétitionnaire peut être autorisé à acquérir dans les centrales de mobilité de la ZAC les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur acquisition et que les volumes de parking souterrain ne soient pas indispensables à l'expansion de la crue.

- (1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage).
- (2) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage).
- (3) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.
5. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet à l'exception du secteur UEsc ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation) à l'exception du secteur UEsc
  - en secteur UEsc :
    - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 300 m du projet ;
    - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation) à l'exception du secteur UEsc
6. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

## 7. Surfaces de stationnement vélos.

Des emplacements ou locaux dédiés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils devront être couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public et comporter des aménagements adaptés. Pour les commerces ces emplacements seront aménagés en surface.

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + 1 place pour 10 places de capacité de réception (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

La surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

En secteur UEsc :

100% du stationnement vélo sera réalisé en rez-de-chaussée. Ils seront sécurisés et protégés.

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Bureaux : 1,5 % de la SDP.
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 0,75% de la SDP + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1).
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1,5% de la SDP.
- Industrie, artisanat, entrepôt : 0,75% de la SDP.

8. Les dispositions de l'article UE 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares, sauf si des dispositions spécifiques au réseau de transport public du Grand Paris en disposent expressément autrement.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Définitions :**

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace libre et vert 15% au moins de la superficie du terrain. Pour les bureaux cette proportion sera de 30% de la superficie non occupée par l'emprise au sol des constructions. En cas de pluralité d'affectations, la règle à appliquer sera celle correspondant à la destination dominante.
2. Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de l'avenue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'Avenue Laurent Cély.

3. Les bandes de reculement imposées Avenues d'Argenteuil, Quai du Moulin de Cage et Quai des Grésillons devront obligatoirement être traités en espaces verts et plantés.
4. La zone de retrait par rapport à l'alignement rendue obligatoire par l'article UE 6 et la zone de la marge de recul devront être intégralement plantées. Cette zone plantée ne devra comporter aucun aménagement minéral, à l'exception des constructions indiquées dans la règle 2 de l'article UE-6 et des aménagements au sol liés à l'accessibilité du terrain. La marge de recul et la zone de retrait devra obligatoirement comporter des arbres de moyen ou grand développement comportant 20 – 25 cm de circonférence avec un volume de terre végétale de 6 m<sup>3</sup> minimum.
5. Il devra être planté un minimum d'un arbre à moyen développement pour 300 m<sup>2</sup> de terrain.
6. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
7. Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
8. Les aires de stationnement doivent être :
  - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantées
  - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements
9. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.
11. En secteur UEsc :
  - Le stationnement ainsi que le stockage sont interdits sur les espaces dédiés à l'application du présent article.
  - La surface d'espace vert minimale est de 15% de la superficie du terrain.
  - Un minimum 75% de la surface d'espace vert sera réalisée en espace vert de pleine terre. Pourront être comptabilisés à hauteur de 60% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert :
    - les surfaces de terre végétale d'une profondeur de 60 cm minimum.
    - les toitures végétalisées à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de terre végétale.
    - les murs végétalisés par des plantes grimpantes à condition que leur assise au sol soit d'au moins 80cm x 80 cm sur une profondeur de terre végétale de 60 cm minimum. Est prise en compte la surface de mur(s) équipée de supports pour ces plantes.

L'espace de pleine terre de chaque parcelle est essentiellement composé d'un seul tenant et en continuité avec les espaces verts publics. Il constitue une unité globale cohérente à l'échelle de la parcelle (trame brune).

- Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre par tranche de 250m<sup>2</sup> de terrain. 60% minimum de ces arbres seront à grand développement.
- Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de terre végétale de 8 m<sup>3</sup> minimum ou de terre pierre de 12 m<sup>3</sup> minimum.
- Les aires de stationnement en aérien doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, incluant les délaissés qui devront être plantés quelle que soit leur surface :
  - Les aires de stationnement dont la superficie est < à 1000 m<sup>2</sup> seront accompagnées de la plantation d'arbres de grand développement à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Pour masquer le parking depuis l'espace public, une haie vive sera plantée pour constituer un écran boisé.

- Les aires de stationnement dont la superficie est supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> seront accompagnées de la plantation d'arbres de grand développement à raison de 1 arbre pour 4 emplacements et seront structurés par des haies vives pour favoriser l'intégration paysagère du parking.  
Pour masquer le parking depuis l'espace public, une haie vive sera plantée pour constituer un écran boisé.
- Les places de stationnement extérieur (hors aires de manœuvre) sont perméables au minimum pour les 3/4 de leur surface. Les places de stationnement perméables ne constituent pas des espaces verts de pleine terre et ne sont donc pas comptabilisés dans le calcul de la surface minimale.
- Les toitures plates supérieures à 100 m<sup>2</sup> et non-accessibles pour des usages communs sont végétalisées et doivent comporter une épaisseur de substrat nutritif en terre végétale d'au moins 10 cm, couche drainante non comprise, permettant la plantation de strates herbacées et arbustives, ou accueillir l'installation d'une agriculture urbaine.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

En secteur UEsc :

Tout projet de construction nouvelle doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable).

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.4 doit être atteint pour les nouvelles constructions ou extensions de logements.

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.3 doit être atteint pour toutes les autres nouvelles constructions ou extensions.

En cas de pluralité d'affectations, le CBS minimum autorisé sera celui de l'affectation dominante.

Le mode de calcul et les coefficients de pondérations des surfaces correspondants sont décrits dans le lexique du présent règlement.

Le CBS n'est pas applicable aux surélévations et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'aux annexes. Dans tous les cas, les valeurs de CBS constituent un minimum à atteindre.

### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise du Port Autonome de Paris à dominante d'activités économiques, en particulier autour des activités portuaires, de la logistique et d'activités industrielles. Les bâtiments sont le plus souvent implantés de façon discontinue sur les parcelles, parfois avec de grands volumes.

C'est une zone qui est traversée ou bordée par plusieurs infrastructures routières majeures (RD 19, A 86, débouché de l'A 15,) et voies ferrées.

Cette zone comprend 5 secteurs aux affectations et formes urbaines sensiblement différenciées :

- **UEPa**, correspondant à des secteurs aux densités de construction peu élevées, fin d'inciter à un paysagement fort des espaces proches de l'artère routière principale du Port. Le principe de « l'arboretum » qui se mettra progressivement en place, est également de jouer un rôle de « bassin de rétention », ou d'espaces –tampon en cas d'inondation.
- **UEPb** « ouverture des darses » correspondant à des secteurs de moindre constructibilité, notamment en hauteur, afin de permettre une meilleure ouverture visuelle vers la Seine à partir des espaces publics proches.
- **UEPc** « pôle de services ». La vocation de ce secteur est l'accueil de services aux entreprises et populations actives en place. Il faut noter que c'est sur ce secteur que doit s'inscrire le prolongement de la ligne de métro n°13 avec la future station terminus « du Port ». Un traitement spécifique sera réalisé pour valoriser le fond de darse n°2.
- **UEPd** « franges sud », correspondant aux secteurs limitrophes avec les quartiers nord de la ville multifonctions. L'axe de type autoroutier A86 crée une coupure forte entre ces deux entités, mais il est souhaité que les formes urbaines y soient plus proches des formes « de la ville habitée ». Les vocations économiques autorisées sont mixtes, avec une part d'immeuble de bureaux possibles.
- **UEPe** « port /Seine) ; il s'agit de la plus grande partie du Port Autonome de Paris, regroupant des entreprises où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres.

Cette zone est concernée par deux Plans de Prévention des Risques Technologiques liés aux dépôts pétroliers des sociétés SOGEP, TRAPIL et TOTAL.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UEP :

- a. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UEP 2 suivant.
- b. Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- c. Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- d. Les carrières.
- e. Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- f. Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- g. Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).

h. Les projets interdits par le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté du 21 décembre 2012 pour les sites de SOGEPP et TRAPIL, dans les zones concernées.

i. Les projets interdits par le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté du 11 avril 2013 pour le site de TOTAL, dans les zones concernées.

j. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**Nota :** La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.

## **1.2- Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation :**

### **a. Zone d'interdiction stricte :**

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

### **b. Zone d'interdiction :**

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

## **ARTICLE UEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UEP :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a. Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

b. Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté du 21 décembre 2012 pour les sites de SOGEPP et TRAPIL, les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRT annexé au présent dossier de PLU.

c. Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté du 11 avril 2013 pour le site de TOTAL, les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRT annexé au présent dossier de PLU.

d. En secteur UEPa : ne sont autorisées que les constructions qui tiennent compte de la réalisation et de la mise en valeur d'espaces verts.

e. Les bâtiments à usage d'habitation uniquement s'ils sont liés aux activités économiques autorisées (gardiennage).

f. Les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :

- constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ;
- constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...).

- g. Les ouvrages et constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif ou sportif, liés ou nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- h. En secteur UEPd : Les constructions à usage d'entrepôt sur une bande de 50 m à l'Est de l'avenue d'Argenteuil, sous réserve d'une pluralité d'affectations.

**2.2- Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation :**

**a. Zone Z3 :**

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.  
Les nouvelles constructions sont autorisées à condition de ne pas augmenter la population.

**b. Zone d'interdiction stricte :**

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

**c. Zone d'interdiction :**

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

**d. Zone de restriction :**

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.  
L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.  
Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

**e. Périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de surpression :**

Les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.  
À titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UEP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 17 m de diamètre) permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.



Accès ferroviaire : tous les lots jouxtant une voie mère pourront être raccordés (cf. prescriptions techniques concernant l'établissement des voies ferrées).

Accès fluvial : tous les terrains de l'emprise foncière du Port Autonome de Paris sont reliés à l'eau, soit directement par des quais, soit par l'intermédiaire du centre de conteneurs, de ports publics, ou d'équipements de chargement-déchargement de marchandises présents dans la zone.

#### ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sauf autres dispositions autorisées par l'Administration.

Le branchement de raccordement devra être établi conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

##### 2. ASSAINISSEMENT

###### a. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée soit au réseau d'assainissement par un branchement particulier lorsqu'il existe un tel réseau sur cette zone du port, soit un dispositif d'assainissement individuel spécifique conforme aux dispositions des règlements en vigueur.

###### b. Eaux usées industrielles

Les installations diverses et les rejets devront être réalisés en conformité avec les règlements en vigueur. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (articles L 35-8 du code de la santé publique).

L'autorisation peut-être soumise à des conditions relatives aux caractéristiques des effluents au point de rejet dans le réseau, ce qui peut rendre nécessaire un pré-traitement.

Les effluents non domestiques et non issus d'installations classées rejetés dans le milieu naturel sont soumis à la loi sur l'eau ; sous réserve des pré-traitements qui seront imposés leur rejet peut se faire directement dans le milieu naturel sous la responsabilité du pétitionnaire après la réalisation d'un dossier d'incidence validé par l'Administration. Celle-ci décidera si le rejet est ou non soumis aux articles L 214-1 à 6 du Code de l'Environnement.

Les effluents issus d'installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter les prescriptions techniques imposés par les arrêtés d'exploitation.

###### c. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public peut-être subordonnée à un pré-traitement.

Le rejet en rivière ou en darse des eaux pluviales est soumis à la loi sur l'eau. Sous réserve des pré-traitements qui seront imposés, leur rejet peut se faire directement dans le milieu naturel sous la responsabilité du pétitionnaire après la réalisation d'un dossier d'incidence validé par l'Administration.

Celle-ci décidera si le rejet est ou non soumis aux articles L 214-1 à 6 du Code de l'Environnement.

##### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

## 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

## 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

**ARTICLE UEP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

## 1. Par rapport aux voies routières

- La route Principale du Port, la section du boulevard Pierre de Coubertin située à l'intérieur du port, la section de route du bassin n° 6 comprise entre la Route Principale et le chemin des Petits Marais, ainsi que le chemin des Petits Marais constituent la voirie principale du port.  
Les voies publiques bordant le port sont considérées également comme des voiries principales.
- La voirie secondaire est constituée des voies desservant les môles jusqu'à leur extrémité, de la desserte principale des terrains situés entre la limite sud du port et la route principale ainsi que la route des Champs Fourgons.
- La voirie tertiaire est une voirie de desserte fine liée aux besoins particuliers de certaines installations.

**Secteurs UEPa :**

Les constructions s'implantent au minimum à 10 m de la voirie (chaussée et trottoir).

**Secteurs UEPb, UEPc, UEPd, UEPe :**

- le long de la voirie principale, les constructions s'implantent au minimum à 10 m de la voirie (chaussée et trottoir) ;
- le long de la voirie secondaire, les constructions s'implantent au minimum à 5 m de la limite de la voirie (chaussée et trottoir) ;
- le long de la voirie tertiaire, les constructions peuvent s'implanter en limite de la voirie (chaussée et trottoir).

**Sur tous les secteurs :**

L'implantation de divers édifices techniques et fonctionnels nécessaires notamment aux différents réseaux de transport ou de distribution pourra déroger aux règles ci-dessus.

## 2. Par rapport aux voies ferrées

Les bâtiments ou installations industrielles devront tenir compte des impératifs techniques spécifiques.

## 3. La construction est autorisée dans la marge de recul pour les logements de gardien, ou les bureaux de réception et l'accueil, sans toutefois que la longueur de façade construite sur la limite publique n'excède 20% du linéaire de façade sur voie et que la hauteur de ces bâtiments n'excède pas 3,50 m hors tout.

## 4. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

### **ARTICLE UEP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions sont autorisées uniquement en retrait de ces limites en respectant une distance minimale au moins égale à 6 m.

### **ARTICLE UEP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments sur une parcelle (propriété foncière ou terrains ou lots amodiés) est autorisée à condition que :

- a) en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
  - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
  - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
  - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

Il peut être fait exception aux règles définies ci dessous lorsque la distance minimum entre les deux façades est d'au moins 12 m.

Sur les terrains situés sous les ouvrages de l'autoroute, les constructions projetées ne devront pas gêner les moyens d'accès aux piles et aux trappes. Un périmètre de protection de 5 m autour des piles des viaducs sera maintenu libre.

### **ARTICLE UEP 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain. En secteur UEPa, l'emprise au sol est limitée à 5% de la superficie du secteur, et les emprises au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas comptabilisées.

En secteur UEPb, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Pour les unités foncières inscrites en zone de risque « Zone C – zone urbaine dense » du PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique joint en annexe), si leur superficie est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions à usage principal de bureaux est limitée à 40%.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## ARTICLE UEP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définitions** : La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 30 m au faîtage, à l'exception :

- ~~— du secteur UEPe « Port Seine », où cette hauteur pourra être dépassée dans la limite de 5% de la surface des terrains classés dans ce secteur ;~~
- du secteur UEPe « Port Seine », où cette hauteur pourra atteindre 35 mètres dans la limite de 15% de la superficie du terrain d'assiette ;
- du secteur UEPa « arboretum », où la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage ;
- du secteur UEPb « ouverture des darses », où la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux silos.

## ARTICLE UEP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

### 1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

### 2. FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

~~En secteur UEPe « Port Seine », les façades présentant un aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir sont interdites. Le cas échéant, les mesures adéquates afin d'éviter les chocs pour l'avifaune seront mises en place (verre sérigraphié, vitres nervurées, dépolies, sablées, etc...). Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une façade composée, pour partie et de façon minoritaire, d'éléments ponctuels disposant d'un aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir.~~

### 3. COUVERTURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite.

## 4. CLOTURES

Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures en façade de voirie sont réalisées en treillis soudé de couleur noire, sans ondulation, à mailles rectangulaires, ou en barreaudage, posé verticalement, d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m, avec un soubassement maçonné arasé à 5 cm maximum du niveau du terrain (sauf impératif de retenue de terrain).

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

## ARTICLE UEP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<p><u>Dimensions des places :</u></p> <p>Automobile</p> <p>-longueur : 5 m</p> <p>-largeur : 2,30 m</p> <p>-dégagement : 5 m</p>	<p><u>Rampes d'accès :</u></p> <p>-sens unique : 3,50 m</p> <p>-double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m</p> <p>-double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m</p> <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.</p> <p>Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.</p> <p>Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.</p>
--	--

### 1. Surfaces de stationnement

- Logement :
  - 1 place / logement de 4 pièces et moins (3)
  - 2 places / logement de 5 pièces et plus (3)
  - 1 place/logement aidé (3)
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce et restaurants (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.

- Hôtels : 60% SDP (1)
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres

- (1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)
- (2) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage).
- (3) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.
5. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
6. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

#### **7. Surfaces de stationnement vélos.**

Des emplacements ou locaux dédiés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils devront être couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public et comporter des aménagements adaptés. Pour les commerces ces emplacements seront aménagés en surface.

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + 1 place pour 10 places de capacité de réception (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

La surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

### **ARTICLE UEP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DEPLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 10% au moins de la superficie du terrain, en pleine terre ou avec une profondeur de terre végétale d'au moins 1,50 m pour les arbres et 0,60 m pour les arbustes.

Ces surfaces plantées devront être localisées préférentiellement sur la marge de recul du bâtiment par rapport à l'alignement sur les voiries principales.

Cette norme se décline en fonction des secteurs suivants :

- UEPa : au moins 85% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts.
- UEPb : les surfaces plantées devront être localisées préférentiellement sur la marge de recul du bâtiment par rapport à l'alignement.
- UEPc et UEPd : la moitié seulement de la largeur d'emprise de l'arboretum (non compris la voirie) pourra être comptabilisé dans les 10% nécessaire d'espace planté pour le terrain amodié considéré.
- UEPe : les prescriptions de cet article ne s'imposent pas dans le secteur UEPe.

La marge de reculement devra obligatoirement comporter des arbres de moyen ou grand développement avec un volume de terre végétale de 6 m<sup>3</sup> minimum.

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

Les espaces occupés par une végétation naturelle ou semi-naturelle sur les berges de Seine devront être protégés ou restaurés. Tout aménagement paysager devra respecter les milieux naturels existants

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UEP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit du quartier du Luth, localisé au nord de la ville multifonctions. Il s'agit d'un quartier de grands ensembles collectifs, complétés par des équipements publics, du commerce de quartier. Les bâtiments sont souvent sous formes de barres et de tours, implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourées d'espaces verts et de stationnement.

De nombreux projets de renouvellement urbains ont été entamés sur ce quartier qui bénéficie d'une desserte par le tramway T1 et par la ligne 13 du métro.

Au regard des caractéristiques du quartier, la zone UL est découpée en 3 secteurs :

- ULa, correspondant à la plus grande partie du secteur, à vocation de logements collectifs et d'équipements publics ;
- ULb, correspondant à la partie Ouest du quartier, à proximité du boulevard Pierre de Coubertin (RD19) et du pôle d'échange métro / tramway Les Courtilles. Il a une vocation économique dominante ;
- ULc, correspondant au secteur central du quartier, à vocation dominante de commerces et d'équipements, d'espaces verts.

Le plan de zonage et les prescriptions du présent règlement sont complétés par un secteur de plan masse sur l'ensemble du quartier (cf. document graphique en annexe).

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU)
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU)
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**Nota :** La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.



- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

## **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) **En secteurs ULa** : les constructions à usage autre que l'habitat jusqu'à concurrence de 10 % de la SDP habitat existant sur l'unité foncière. Ces constructions seront prioritairement localisées en pied d'immeuble ou au niveau 2. Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.
- b) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- c) Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...);
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- d) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- e) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

### **ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade.

En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

##### a. Eaux usées résiduaires urbaines

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

##### b. Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilés, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

## ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### 1. Les constructions pourront être implantées :

- à l'alignement,
- en retrait par rapport à l'alignement.

### 2. Les saillies sont autorisées sur les façades donnant accès au logement, y compris celle sur l'avenue Lénine qui ne dessert pas principalement les logements adressés rue Jean-Jacques Rousseau ainsi que pour tous les pignons des immeubles-barre.

Les saillies ne peuvent être placées qu'à partir du 3ème niveau dans la limite de 4 travées consécutives ou d'une distance qui n'excèdera pas 16 m de large. L'ensemble des saillies ne peut dépasser 50 % du linéaire de façade.

Les saillies ne peuvent dépasser 0,80 m.

**Nota :** *Lorsqu'un projet prévoit la construction d'oriel en saillie sur le domaine public, le pétitionnaire devra respecter les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.*

## ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Sur les limites séparatives

#### a. En secteur ULa

Afin de permettre l'extension de bâtiments existants, des constructions pourront s'implanter en limite séparative dans la zone d'extension de 2 m. Cette extension est possible pour la façade des barres opposée à celle qui permet l'accès de l'immeuble (à l'exclusion de l'immeuble sis rue Jean- Jacques Rousseau). Le linéaire de façade concerné par l'extension ne devra pas dépasser au total 50 % du linéaire de la façade et en particulier 4 travées ou une distance qui n'excèdera pas 16 m de large.

#### b. En secteurs ULb et ULc

Afin de permettre l'extension de bâtiments existants, des constructions pourront s'implanter en limite séparative.

- c. Si les façades ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, les constructions peuvent être implantées sur les limites joignant l'alignement et celles ne joignant pas l'alignement.

### 7.2. En retrait des limites séparatives

Si les constructions ne sont pas implantées sur ces limites, elles devront s'en écarter conformément aux règles définies ci-dessous qui devront être respectées simultanément.

#### Pour les façades comportant des baies principales

La distance à la limite mesurée normalement à une façade comportant des baies principales devra être au moins égale au 2/3 de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m.

Lorsque ladite façade principale n'est pas parallèle à la limite les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente. :

- la distance à la limite mesurée normalement au milieu de la façade devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m ;
- La distance à la limite mesurée normalement en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade avec un minimum de 3 m.

#### Pour les façades ne comportant pas des baies principales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Nota 1** : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

## ARTICLE UL 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

- Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
  - la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
  - la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
  - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

### ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel est indiquée sur le document graphique du « secteur de plan masse du quartier du Luth » joint en annexe.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

### ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3,00 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,5 mètre au-dessus du sol naturel et utilisés comme réserves, parc de stationnement, locaux techniques ou caves.

1. Hauteur : compte tenu de la zone :

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder le nombre de niveaux indiqué au plan masse. Dans les secteurs suivants elle est limitée (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) à :

- 1 niveau                    5 m,
- 2 niveaux                    8 m,
- 3 niveaux                    11 m,
- 4 niveaux                    14 m,
- 5 niveaux                    17 m,
- 6 niveaux                    20 m,
- 7 niveaux                    23 m,
- 8 niveaux                    26 m,
- 9 niveaux                    29 m,
- 10 niveaux                    32 m,
- 11 niveaux                    35 m,

-	12 niveaux	38 m,
-	13 niveaux	41 m,
-	14 niveaux	44 m,
-	15 niveaux	47 m,
-	16 niveaux	50 m,
-	17 niveaux	53 m,
-	18 niveaux	56 m,
-	19 niveaux	59 m,
-	20 niveaux	62 m.

## 2. Hauteur : compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement existant ou projeté opposé, augmentée de 5 m.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

L'îlot délimité par le boulevard Pierre de Coubertin (RD-19), l'emplacement réservé n° 4 pour la création d'une voie nouvelle perpendiculaire à la RD-19, l'avenue Lénine, l'emplacement réservé n° 6 pour la création d'une voie nouvelle Luth Ouest et l'avenue Lucien Lanternier, n'est pas concerné par cet article.

Nonobstant ces règles, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'autorisation de travaux de réhabilitations ou de confortation, dans la mesure où ces travaux n'ont aucun effet augmentant la hauteur existante des constructions.

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments ou des entités urbaines d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager, figurés aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

### 1. MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## 2 FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et à 5 m. De plus, il est recommandé de :

- limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
- limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
- de ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

L'îlot délimité par le boulevard Pierre de Coubertin (RD-19), l'emplacement réservé n° 4 pour la création d'une voie nouvelle perpendiculaire à la RD-19, l'avenue Lénine, l'emplacement réservé n° 6 pour la création d'une voie nouvelle Luth Ouest et l'avenue Lucien Lanternier, n'est pas concerné par cette règle relative aux façades commerciales.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

## 3. TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

## 4. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas comporter de partie pleine d'une hauteur supérieure à 1 m, et ne devront pas excéder une hauteur totale de 3,60 m.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

## ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<p><u>Dimensions des places :</u></p> <p>Automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,30 m</li> <li>- dégagement : 5 m</li> </ul>	<p><u>Rampes d'accès :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sens unique : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m</li> </ul> <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.</p>
--	--

### 1. Surfaces de stationnement

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce et 2 pièces : 0.5 pl. / logement</li> <li>▫ 3 pièces et plus : 1 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce</li> <li>▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement (3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel aidé : 1 place (3)</li> <li>- Logement individuel non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins</li> <li>▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus (3)</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum (2)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres



- (1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (2) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)
- (3) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.
6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

#### 8. **Surfaces de stationnement vélos.**

Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.

Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public (préconisations : cheminement sans obstacle, rampe d'une pente maximale de 12 %) et comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue...).

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement 1 pièce et 2 pièces  
1,5 m<sup>2</sup> par logement 3 pièces et plus
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)

- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

### **ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Tous les espaces libres de constructions y compris ceux qui sont répertoriés au document graphique doivent être aménagés en espaces verts pouvant comporter des aires de jeux et des installations légères liées à ces espaces et des cheminements piétonniers.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'îlot délimité par le boulevard Pierre de Coubertin (RD-19), l'emplacement réservé n° 4 pour la création d'une voie nouvelle perpendiculaire à la RD-19, l'avenue Lénine, l'emplacement réservé n° 6 pour la création d'une voie nouvelle Luth Ouest et l'avenue Lucien Lanternier ne sont pas concernées par cet article.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit du quartier de la Cité-Jardins de Gennevilliers, secteur faisant déjà l'objet d'une inscription en site protégé.

L'objet du présent règlement a pour objet de préserver les caractéristiques du bâti, des implantations et des vocations de cette zone. Les vocations y sont mixtes, avec une dominante d'habitat individuel dense. Equipements publics, logements collectifs, espaces verts sont également présents sur cette zone.

Pour prendre en compte les variétés d'urbanisation présentes sur cette zone, autour de « l'esprit Cité- Jardins », il a été choisi de la répartir en deux secteurs :

- **Secteur UPa** : il s'agit du secteur le plus représentatif de la Cité-Jardins, caractérisé par une dominante d'habitat individuel sous forme de « pavillons » souvent mitoyen au moins sur un côté.
- **Secteur UPb** : située le long des rue Louis Calmel, du Pont d'Argenteuil et Jean Jaurès, il s'agit de la partie de la zone la plus mixte : habitat individuel, collectif, équipements, services et commerces, le plus souvent implantés à l'alignement et en continu. Les hauteurs y sont également plus élevées.

Cette zone fait l'objet d'un secteur de plan masse, qui complète le présent règlement.

L'ensemble de la zone UP est intégré dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 5 janvier 2006. Les règles propres à cette ZPPAUP s'imposent en matière d'urbanisme et de construction en tant que servitude d'utilité publique.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, ne réservant pas aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.  
*Nota* : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.
- Dans le secteur UPb, les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de SdP.

## ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les secteurs de mixité sociale localisés au plan annexé au présent règlement : les programmes de logements d'une SDP à destination d'habitation supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 logements, sont soumis à l'obligation de réserver aux logements locatifs sociaux 30 % au moins de leur SDP à destination d'habitation.  
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'accession sociale à la propriété.
- Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...)
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- Dans le secteur UPb, les commerces sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions sont subordonnées au respect des règles propres à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 5 janvier 2006.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Les accès doivent être compatibles avec la structure architecturale et urbaine de la Cité-Jardins.
2. Les voies existantes -rues, closes et venelles- doivent conserver leur tracé et leur emprise, en maintenant courbures et inflexions d'origine. Le caractère « collectif » et piétonnier des venelles doit être conservé.
3. Les accès automobiles à l'intérieur des jardins des « pavillons » (maisons individuelles accolées) ne sont autorisés que dans le cas où la construction de garage-remise est possible. Dans ce cas, le nombre des accès est limité exclusivement à un accès par garage-remise. L'accès des véhicules dans les « jardins du devant » n'est pas autorisé.

**ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

## 1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## 2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur :

## a. Eaux usées résiduaires urbaines

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

## b. Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### 3. ELECTRICITE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

- Les dessertes par les réseaux doivent être compatibles avec la structure architecturale et urbaine de la Cité-Jardins.
- Les canalisations et câbles du type électriques, téléphoniques et de télédistribution ... doivent être enterrés et leurs raccordements doivent être dissimulés. Toutes dispositions doivent être prises pour supprimer réseaux et câbles lorsqu'ils existent en façade.
- Tous dispositifs du type antennes hertziennes et paraboles doivent être fixés sur la toiture-terrasse en pied de cheminée et de manière à ne pas être vus depuis le domaine public. Tout autre dispositif est interdit

### 5. COLLECTE DE DECHETS

Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

## ARTICLE UP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les limites des jardins des « pavillons » sous forme de « clôtures végétalisées » doivent être conservées, notamment en cas de division parcellaire.

En secteur UPb, tout terrain pour être constructible doit avoir une forme et une surface compatibles avec la structure architecturale et urbaine de la Cité-Jardins.

## ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### - Secteur UPa

Les modalités d'implantation doivent respecter les prescriptions du secteur de plan masse.

### - Secteur UPb

Hormis les équipements publics et les habitations collectives existantes de la cité jardins, qui devront conserver leur implantation d'origine, les règles suivantes s'appliquent :

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement sur la rue Jean Jaurès et sur la rue Louis Calmel.
2. Ailleurs, si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.
3. Tout projet doit être compatible avec la structure architecturale et urbaine de la Cité-Jardins.
4. Les saillies sur les marges de recul (§ 1 et 2) sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m du moins du sol.
5. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

**ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****- Secteur UPa**

Les modalités d'implantation doivent respecter les prescriptions du secteur de plan masse.

**- Secteur UPb**

Hormis les équipements publics et les habitations collectives existantes de la Cité-Jardins, qui devront conserver leur implantation d'origine, les règles suivantes s'appliquent :

**7.1 Dans une bande de 30m comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée**

- a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.
- b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites :

**7.2 Au-delà de la bande de 30m définie ci-dessus :**

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les deux cas suivants :

- si elles s'adosent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
- si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60m.

**7.3. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives**

Si les constructions ne sont pas implantées sur ces limites, elles devront s'en écarter conformément aux règles définies ci-dessous qui devront être respectées simultanément.

**Pour les façades comportant des baies principales**

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

**Pour les façades ne comportant pas des baies principales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### - Secteur UPa

Les modalités d'implantation doivent respecter les prescriptions du secteur de plan masse.

### - Secteur UPb

Les règles suivantes s'imposent :

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
  - a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
    - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
  - b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. En secteur UPa, conformément au plan masse :

- Les « pavillons » existants doivent conserver, ou retrouver, leur emprise d'origine. Les extensions des volumes existants ne sont pas autorisées, y compris celles concernant la création de vérandas.
- Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite de jardins et accolés deux à deux.
- Les abris de jardins doivent avoir une superficie au sol maximale de 2 m x 1,50 m.

### 2. En secteur UPb : Tout projet doit être compatible avec la structure architecturale et urbaine de la Cité-Jardins.

Hormis les équipements publics et les habitations collectives existantes de la cité jardins, qui devront conserver leur emprise d'origine, l'emprise au sol est de 60 %

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,5 mètre au-dessus du sol naturel et utilisés comme réserves, parc de stationnement, locaux techniques ou caves.



1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

2. Compte tenu de la zone :

La hauteur maximale des constructions est de :

- R+4 niveaux pour les habitations collectives,
- R+1 niveau pour les habitations individuelles.

**En secteur UPa :**

- Les hauteurs actuelles des «pavillons» existants conservés doivent être maintenues. Les surélévations ne sont pas autorisées.
- Les garage-remises doivent avoir une hauteur égale à un niveau et être tous semblables dans l'ensemble de la Cité-Jardins.
- Les abris doivent avoir un niveau et une hauteur à l'égout maximale de 2 m.

**En secteur UPb** : tout projet doit être compatible avec la structure architecturale et urbaine de la Cité-Jardins. Les immeubles doivent avoir une hauteur égale à :

- dans le secteur Louis Calmel, R+2 ;
- dans le secteur Félix Faure, R+2 pour le bâtiment situé rue Félix Faure et R+3 pour le bâtiment situé à l'angle des rues Félix Faure et Jean Jaurès.

Les hauteurs des rives et de l'acrotère doivent s'harmoniser avec celles des habitations collectives existantes qui les jouxtent.

Les édifices techniques doivent être compris dans le volume bâti.

**ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

## 1. REGLES PRELIMINAIRES

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

a) A l'occasion de tous travaux, on cherchera à :

- conserver, voire restituer les dispositions d'origine, y compris les détails du type bandeaux, appuis de fenêtres et de balcons, ferronneries, colonnades devant les rez-de-chaussée commerciaux, clôtures maçonnées... qui seront restaurés, sans être simplifiés, lorsqu'ils ont été altérés ;
- supprimer les ajouts sur les façades le cas échéant, en particulier les menuiseries dans les porches tous ouverts à l'origine, les grilles de défense aux fenêtres des pièces principales, les volets roulants extérieurs, les clôtures surmontées de matériaux disparates, les portails disparates, les vérandas, les pergolas ... ;
- supprimer les fils ou descentes parasites existant sur les toitures et les façades.

b) Tous les «pavillons» doivent présenter une unité dans le traitement des maçonneries, percements, menuiseries, ferronnerie/serrurerie, devantures commerciales et enseignes ..., en mettant en valeur les caractères d'origine des constructions existantes que marquent unité et simplicité, vocabulaire pittoresque associé à certains traits de modernité.

- c) Les « porches d'entrée » doivent rester identiques aux porches d'origine.
- d) Leur fermeture par des baies, portes, écrans de toutes natures n'est pas autorisée.
- e) La construction de vérandas n'est pas autorisée.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

## 2. COUVERTURES

Les volumes de couverture d'origine des « pavillons », et en particulier, les pans et croupes des toits, les différentes directions de faîtages, pentes et débords de toiture, saillies sur pignons d'origine, doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les garage-remises doivent avoir une toiture à 1 pan avec un faîtage perpendiculaire à l'avenue des Chevrins situé le long de la limite séparative, et être tous identiques dans l'ensemble de la Cité-Jardins.

Les abris doivent avoir une toiture à deux pans avec un faîtage perpendiculaire ou parallèle à la limite du jardin.

Le caractère unitaire des matériaux des toits des « pavillons » doit être conservé sur chaque « pavillon ». Les travaux de réfection d'une couverture seront toujours réalisés par rampant entier, la réalisation de solin séparant les couvertures des différents logements d'un même « pavillon » étant strictement interdite.

Le caractère unitaire des matériaux des toits des garage-remises et des abris de jardins doit être assuré dans l'ensemble de la Cité-Jardins.

Le caractère unitaire des détails de couverture des « pavillons » doit être assuré dans l'ensemble de la Cité- Jardins.

L'éclairage en toiture des garage-remises et abris de jardins n'est pas autorisé.

## 3. FAÇADES

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

Les façades des « pavillons » doivent être crépies au balai comme à l'origine avec une finition qui tienne compte des éléments de façades traités : finition grattée sur les murs ou lisse sur des éléments de façade significatifs (trumeau des fenêtres d'angle, colonnes des façades commerciales, bandeaux ...).

Les façades des « pavillons » doivent avoir une couleur beige-rosée.

Les abris de jardins doivent être en clins de bois peints de couleur vert foncé, tout autre matériau étant exclu.

Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux façades et toitures. Les éléments rapportés sont proscrits, sauf pour les travaux sur constructions existantes en cas d'impossibilité technique.

La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter

la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

#### 4. DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

La création, ou la modification des baies commerciales d'origine, dans les «pavillons» n'est pas autorisée.

La création de baies commerciales n'est pas autorisée dans les constructions nouvelles. Tout projet de devanture et d'enseigne doit être soumis pour avis à l'architecte des bâtiments de France.

#### 5. CLOTURES EN SECTEUR UPA

a) Les clôtures doivent conserver ou retrouver un aspect uniforme sur l'ensemble de la Cité-Jardins. Clôtures et portillons à claire-voie ne doivent être ni occultés, ni surmontés par des panneaux opaques du type panneaux en métal, plastique, cannis, bois tressé ...

b) Les clôtures des « jardins du devant » doivent être constituées :

- d'une barrière en béton de 0,75 m de hauteur doublée d'un simple grillage, disposé côté jardin seulement ;
- d'une haie de troène (thuya, cyprès élandis ... interdit) taillée à une hauteur de 1,20 m ;
- et de simples portillons en bois peint de couleur verte, suivant le modèle d'origine et tous semblable dans l'ensemble de la Cité-Jardins.

c) Les clôtures des jardins situées le long des autres rues et des venelles transversales doivent être constituées :

- d'un barreaudage vertical serré, posé au sol d'une hauteur égale à 1,70 m et laqué de couleur vert foncé, ou bien rue des Chevrins d'un simple grillage type Gandois d'une hauteur égale à 1,70 m ;
- d'une haie de laurier palme / « prunus laurocerosus » (thuya, cyprès élandis, conifères ... interdits) doublant le barreaudage, ou le grillage, et taillée à une hauteur de 1,70m ;
- le cas échéant, de portails en bois peint de couleur verte rappelant les portails d'origine et tous semblables le long d'une rue.

Toutefois, les clôtures en béton ajouré existantes qui constituent des mémoires des clôtures d'origine doivent être conservées et restaurées dans toute la mesure du possible.

d) Les clôtures mitoyennes et celles des « jardins arrière » donnant sur les venelles doivent être constituées :

- d'un simple grillage type Gandois d'une hauteur égale à 1,70 m doublé d'une haie taillée à une hauteur de 1,70 m ;
- de portes rappelant les portillons d'origine et toutes semblables dans l'ensemble de la Cité-Jardins.

e) Les murs de clôture et les piliers prolongeant les façades entre bâtiments doivent être traités comme les murs des façades. Couronnement des murs en dalles et sphères doivent être soulignés en blanc après avis de l'architecte des bâtiments de France. Les portes en bois doivent être conservées avec les détails d'origine.

f) D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

#### 6. CLOTURES EN SECTEUR UPB

Les clôtures des cours des habitations collectives doivent conserver ou retrouver les détails d'origine après avis de l'architecte des bâtiments de France :

- Clôtures et portails à claire-voie le long des voies, d'une hauteur de 1,60 m avec mur bahut et piliers en

maçonnerie crépis au balai de couleur beige, grille de maille carrée de 5 x 5 cm suivant détail d'origine. La clôture doit être doublée d'une haie de troène de même hauteur.

- Clôtures et passages couverts en maçonnerie avec murs et piliers crépis au balai de couleur beige avec couronnement des murs en dalles et sphères soulignées en blanc après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Clôtures et portails à claire-voie ne doivent être ni occultés, ni surmontés par des panneaux opaques du type panneaux en métal, plastique, cannis ...

## ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Secteur UPa: sans objet.

Secteur UPb : Le stationnement des véhicules en surface doit être compatible avec la structure architecturale et urbaine de la Cité-Jardins.

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

**Définitions** : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

<p><u>Dimensions des places :</u></p> <p>Automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,30 m</li> <li>- dégagement : 5 m</li> </ul>	<p><u>Rampes d'accès :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sens unique : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m</li> <li>- double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m</li> </ul> <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.</p>
--	--

### 1. Surfaces de stationnement

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif aidé <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce et 2 pièces : 0.5 pl. / logement</li> <li>▫ 3 pièces et plus : 1 pl. / logement (1)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement collectif non aidé <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce</li> <li>▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement</li> <li>▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement (1)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel aidé : 1 place (1)</li> <li>- Logement individuel non aidé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 place / logement de 5 pièces et moins</li> <li>▫ 2 places / logement de 6 pièces et plus (1)</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de SDP : 2 places / tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 60% SDP

- Bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP minimum - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum
- Industrie et artisanat : 40% SDP
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 25% SDP
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres

- (1) Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

**Nota :** Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les immeubles d'habitations collectives, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.  
Par exception : pour les constructions à destination d'habitation de moins de 170 m<sup>2</sup>, l'aménagement des garages, des combles, les extensions ou les surélévations sont autorisés sous réserve que le projet n'entraîne pas de non conformité au regard des normes de stationnement ou la suppression sans remplacement de places de stationnement existantes.
6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
  - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
  - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.
8. **Surfaces de stationnement vélos.**  
Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.  
Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>, être aisément accessibles à partir du domaine public (préconisations : cheminement sans obstacle, rampe d'une pente maximale de 12 %) et

comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue...).

Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement 1 pièce et 2 pièces  
1,5 m<sup>2</sup> par logement 3 pièces et plus
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités...) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

## **ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Définitions :**

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

### **1. Secteur UPa :**

#### **1.1. OBLIGATION DE PLANTER – REGLES GENERALES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

Les aires de stationnement doivent être :

- ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements,
- ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
- Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
- Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les arbres existants repérés au plan doivent être conservés et entretenus, ou remplacés lorsqu'ils sont malades.

La création de jardins potagers dits « familiaux » est autorisée sur la partie est de la parcelle 118, dans le jardin du pavillon effondré.

Les constructions annexes dans les jardins (y compris les pergolas) ne sont pas autorisées.

Le caractère collectif et piétonnier des venelles en cœur d'îlots devra être préservé.

Tous revêtements de sols ayant un caractère minéral posé dans les espaces extérieurs (jardins, espaces publics ... ) ainsi que tous projets de mobilier urbain seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les sols du type pavés autobloquants, sols de couleurs vives... sont exclus dans la Cité-Jardins.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

## 1.2. COURS ET JARDINS

- Les jardins du devant doivent être maintenus en pleine terre à l'exclusion, dans chaque jardin, d'un cheminement d'accès qui sera traité avec une simple dalle de béton coulée entre deux bordures. Les jardins du devant doivent être plantés de pelouse et de fleurs en pleine terre peu volumineuses laissant visibles les façades.
- Les jardins arrière doivent être maintenus en pleine terre. Toutefois, la réalisation d'une terrasse en sol ayant un caractère minéral de 20 m<sup>2</sup> au maximum peut être autorisée. Les arbres doivent être à moyen développement et à feuilles non persistantes (fruitiers...).
- Cours et jardins doivent conserver ou retrouver un caractère végétalisé.
- Les cours des immeubles doivent retrouver une composition paysagère proche de la composition d'origine comportant haies, plates-bandes de végétaux bas (gazon parsemé de berbérises, cotonéas, fusains radicans, génistes andréans) et quelques arbres.

## 1.3. ESPACES PUBLICS : VOIES, PLACE, « CLOSES » ET VENELLES

- La composition paysagère d'origine accompagnant le dessin des voies, place et « closes » doit être conservée ou retrouvée. En particulier :
  - a) des alignements discontinus d'arbres et des arbres d'ornement composés avec les « pavillons » doivent être plantés le long de la rue Chevreul ;
  - b) les terre-pleins des closes doivent être maintenus dégagés au sol (exclure les jardinières, les plantations buissonnantes ...) et ombragés d'arbres de haute tige.
- Les plantations en jardinières ne sont pas autorisées.

## **2. Secteur UPb :**

2.1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 30% au moins de la superficie du terrain, à l'exception des terrains bâtis en collectifs où la surface en espace vert existante doit être conservée - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

### 2.2. Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

Les aires de stationnement doivent être :

- ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements,
- ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
- Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.

- Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.
- 2.3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone correspond principalement au seul espace naturel majeur sur la commune de Gennevilliers le parc des Chanteraines. Une partie s'étend sur le territoire de Gennevilliers, et une autre sur celui de Villeneuve-la- Garenne à l'est.

Ce site est également un point de captage d'eau potable très important à l'échelle de la région. A ce titre, il fait l'objet d'une protection spécifique pour son rôle de champ captant, afin de préserver sa fragilité.

Il joue aussi, par ses aménagements, le rôle d'un vaste espace de loisirs et de détente pour les populations.

Cette zone comprend également l'extension projetée du parc des Chanteraines et la Coulée verte.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1- Dispositions applicables sur toutes les zones N :

- Toutes les constructions de quelque destination que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les lotissements.
- Les installations classées, sauf celles, temporaires, nécessaires à la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris.
- Le camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme, en dehors des terrains aménagés ou en dehors de la résidence de l'utilisateur.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous, à l'exception de ceux liés aux opérations autorisées à l'article 2 :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- Les carrières.
- Les dépôts de matériaux à l'exception de ceux liés aux opérations autorisées à l'article N 2.
- A l'intérieur des zones soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles qu'elles sont matérialisées par le document graphique, toute construction ou utilisation du sol qui serait contraire aux dispositions du PPRI.

##### 1.2- Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation :

###### a) Zone d'interdiction stricte :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

**b) Zone d'interdiction :**

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1- Dispositions applicables sur toutes les zones N :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) pour toutes les constructions se trouvant à l'intérieur des zones concernées par le PPRI telles qu'elles sont définies par le document graphique, les dispositions réglementaires édictées par le PPRI ;
- b) l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la SDP ;
- c) les installations mineures d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en dehors de la zone (liés au captage d'eau potable ou à sa protection, par exemple) ;
- d) les équipements d'infrastructure et de superstructure directement liés à une activité culturelle, sportive ou de loisirs. Afin de ne pas être assimilables à des constructions nouvelles, ces structures devront éventuellement être démontables si elles sont comprises dans la zone rouge du P.P.R.I. ;
- e) à l'intérieur du périmètre de protection immédiate de captages utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine : le stationnement, le stockage et l'utilisation de produits chimiques (pesticides et engrais notamment), hormis ceux nécessaires au traitement de l'eau ;
- f) à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée :
  - le creusement de puits et forages, à l'exception de ceux destinés à l'alimentation publique se substituant à ceux existants et implantés à plus de 125 mètres à l'intérieur du tracé du périmètre de protection ;
  - l'exploitation de tout centre de stockage d'ordures, déchets, détritrus, fumiers ou résidus d'aucune sorte, y compris si la mise en dépôt vise au remblaiement d'anciennes carrières ou excavations ;
  - le dépôt, l'épandage superficiel, le déversement et le rejet dans le milieu naturel (eau ou sol), notamment par puisard, puits dit filtrant, anciens puits ou forages, excavations et tout dispositif non étanche d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de matières de vidange, d'huiles, d'hydrocarbures, de détergents, de boues de nettoyage ou de station d'épuration, et en général de toute substance susceptible d'altérer directement ou après transformation la qualité des eaux souterraines ;
  - le rejet d'eaux pluviales dans des conditions analogues est également proscrit ;
  - la création de réservoirs ou dépôts d'eau non potables et de station d'épuration ;
  - toute nouvelle installation de stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques à usage non domestique, sauf celles nécessaires au fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement existant à la date de l'arrêté préfectoral portant autorisation de captage d'eaux souterraines (20 mars 1998) et conformes à la réglementation ;
  - l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, si elles présentent un risque particulier de pollution des eaux ;
  - la création de cimetière, même animalier.
- g) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sous réserve de leur insertion urbaine et paysagère au regard de la vocation de loisirs et de détente de la zone.

## **2.2- Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation :**

### **a) Zone d'interdiction stricte :**

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

### **b) Zone d'interdiction :**

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

### **c) Zone de restriction :**

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

### **d) Périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de surpression :**

Les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

À titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

2. Réseaux de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Sauf indications contraires portées au document graphique :

- Les installations nouvelles autorisées à l'article N 1 peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.
- Les installations mineures d'intérêt général, telles que transformateur EDF, ne sont tenues d'observer qu'une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si l'ouvrage par son implantation ou ses caractéristiques peut nuire à l'intérêt des lieux avoisinants ou à la sécurité des usagers de la route.
- Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des structures d'accueil légères, liées ou destinées à une activité sportive ou de loisirs qui peuvent être implantées en limites séparatives.

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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder 1 % de la superficie du terrain d'assiette.

Pour Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100%.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 m au faite du toit, sauf s'il est démontré que les nécessités fonctionnelles imposent un dépassement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes de hauteur supérieure à 4 m sont possibles dans la limite de la hauteur des bâtiments existants.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

#### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

# ANNEXES

<b>TABLEAU DES SUPERFICIES</b>	<b>144</b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE VOIRIE</b>	<b>145</b>
<b>LISTE DES MARGES DE REcul</b>	<b>149</b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE 13 DU METRO</b>	<b>150</b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE T1 DU TRAMWAY</b>	<b>150</b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS, ESPACES VERTS OU ESPACES PUBLICS</b>	<b>151</b>
<b>LISTE DES ESPACES VERTS EXISTANTS A PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME (anciennement L. 123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme)</b>	<b>153</b>
<b>LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES</b>	<b>153</b>
<b>LISTE DES BÂTIMENTS ET ENTITÉS URBAINES REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (anciennement L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)</b>	<b>154</b>
<b>CARTE DES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE</b>	<b>159</b>
<b>PLAN DE DÉTAIL DU SECTEUR DU VILLAGE</b>	<b>160</b>
<b>PLAN DE DÉTAIL DU SECTEUR DU CENTRE VILLE</b>	<b>161</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>162</b>

## TABLEAU DES SUPERFICIES

	Superficies en hectares			
	POS 1985		PLU en vigueur	
	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
Zones urbaines denses à vocation d'habitat et d'activités (UA, UAA, UB)	94,7	8%	221,7	19%
Zones urbaines d'habitat collectif (UC)	51,2	4%	21,3	1,8%
Zones urbaines d'habitat peu dense (UD et UP "Cité jardin")	44,0	4%	35,8	3,1%
Zones urbaines du quartier du Luth (UL et anciennement UAL)	39,8	3%	39,5	3,4%
Zones urbaines à vocation d'activités (UE et anciennement UF, UG)	462,3	40%	296,3	25,4%
Zones urbaines à usage portuaire (UEP et anciennement UP ou UX "Port")	353,0	30%	392,2	33,7%
Zones affectées au domaine SNCF (anciennement UM)	31,1	3%	0,0	0%
Zone naturelle (N)	0,0	0%	58,4	5%
Zones affectées à la Seine	88,0	8%	88,4	7,6%
<b>Superficie totale</b>	<b>1 164,0</b>	<b>100%</b>	<b>1 163,9</b>	<b>100%</b>
<b>Secteur UEPe (secteur du Port à vocation économique mixte) : Superficie des terrains hors darses</b>		<b>216,1</b>	<b>18,57%</b>	



## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE VOIRIE

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m <sup>2</sup> )
<b>Création</b>					
2	Deux voies parallèles SNCF Grésillons – Cabœufs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AO81, 99, 101, 102, 143, 145, 188, 189	5 381
3	Nouvelle voirie îlot Delachaux	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O66, 68, 91, 129, 157	6 177
4	Voie nouvelle perpendiculaire à RD19	Commune de Gennevilliers	Le Luth	Y265, Y406	1 359
5	Voie nouvelle nord-sud.	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X403, 422, 566, 624, 625, 662, 666, 667, 669, 670, 673, 675, 676, 684, 687, 689, 692, 693, 694, 710	4 587
6	Voie nouvelle Luth Ouest	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X 484, 633, 635, 647, 710, Y268, 406	4 244
9	Nouvelle voirie Carbone Lorraine	Commune de Gennevilliers	Le Village	AH96	7 357
10	Voirie ancien cimetière entre Barbusse et Debussy à 24 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH213, 216, 217	4 111
12	Nouvelle voirie entre Camélinat et Puits Guyon	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH38, 39, 40, 208, 212, 214, 218, 220, 232	7 434
14	Nouvelles voiries de l'îlot « H »	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AK82, 96, 97, 116, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 193, 197, 203, 238, 240	4 669
16	Rue de Seine : prolongement jusqu'à Bongarde	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N144, 146, 148	1 894
19	Ilot Chemin du Pont	Commune de Gennevilliers	Chevrons	AB284, 285, 286, 288, 300, 303, 356, 361, 364, 420, 425, 430, 443, 452, 476, 487, 488, 489, 490.	2 628
108	Voie nouvelle entre la rue Thomas Edison et le nord de la rue de l'Industrie	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	K282, L266, L162, L163, L164, L165, L279, L195, J461, J451	6 527
111	Voie nouvelle perpendiculaire au sud de la rue de l'Industrie	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L178, L264, L167	2 348
112	Voie nouvelle entre la rue de l'Industrie et le sud de la rue Thomas Edison	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L195, L167, L264, L168, L137, L100, L268	5 982
113	Voie nouvelle au nord de l'avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	K275, K292, K290, K280, K279, K272, K271, K268, K270	3 294
114	Voie nouvelle entre l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	K270, K268	3 443
116	Voie nouvelle sur l'îlot « Champ de l'Autel »	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	M191, M192	2 505
117	Voie nouvelle perpendiculaire à la rue Thomas Edison	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	M96, M98, M99, M192, M87, M86, M85, M84	8 449
118	Voie nouvelle sur l'îlot « Dumien-Moulin de Cage-Louis Roche »	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L23, L226, L106	1 468

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
<b>Elargissements</b>					
21	Rue de Seine	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N68, 69, 73, 74, 75, 83, 96, 105, 171, 202, 256	1 943
22	Cabœufs entre le Fossé Blanc et Louise Michel à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	P43, 82, 192, 195, 196, 241, 256, 258, 265, 266, 267, 268	3 340
22 bis	Cabœufs entre le Fossé Blanc et Laurent Cély à 20 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AM221, 232, 233, Q61, 62, 63, 77, 79, 86, 87, 88, 150, 151, 157	2 824
23	Cabœufs prolongée à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N108, 152, 156, 162, 174, 176, 177, 178	3 248
24	Vuillemin à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AN174, 175, AO122, 124, 126, 128, 131, 135, 136, 151, 152, 153, 154, 156, 158, 161, 162, 163, 166, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183	3 584
25	Galliéni à 20 m	Conseil Départemental	Secteur d'activités	N 58, 59, 73, 74, 75, 160, 161, 189, 191, 212, 213, 254	1 851
25 bis	Louise Michel à 20 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N 8, 9, 156, 167, 174, 175, 176, 202, 203, 204, 205	1 601
26	Marcel Paul à 30 m au sud de Dequevauvilliers et à 36 m aunord	Conseil Départemental	Secteur d'activités	E6, 24, F185, 198, 199, G23, 46, 47, 51, 77, 78, 85, 86, H5, 6, 7, 8, 32, 39, 40	8 289
27	Chemin des Petits Marais entre la ligne SNCF et Marcel Paul	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	F198, H30, 33, 39	1 531
28	Chemin des Petits Marais entre la route du bassin n°6 et l'aligne SNCF	Port Autonome de Paris	Secteur d'activités	F26, 41, 51, 53, 54, 109, 110, 112, 114, 198	3 486
29	Dequevauvilliers à 30 m.	Conseil Départemental	Secteur d'activités	G52, 77 à 82, H43	6 415
30	Rue Transversale à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AN35, 67, 163, 174, 175	3 586
31	Pont Saint Ouen	Conseil Départemental	Secteur d'activités		624
32	Louis Roche à 30 m	Conseil Départemental	Secteur d'activités	L23, 49, 58, 59, 122, 127, 134, 222, 227, 235, 263, 277, 278, N31, 48, 53, 206, 211, 212, 214, 218, 220, 222, 229, 230, 232, 234, 236, 241, 244, 252, 259, 261, O9, 65, 67, 69, 71, 73, 76, 81, 83, 85, 92, 99, P1, 12, 18, 19, 54, 89, 90, 187, 189, 191, 203, 204, 209, 212, 216, 218, 220, 224, 240, 244, 253	26 438
33	Angle Jean Perrin - Azalées / Lots Communaux	Commune de Gennevilliers	Le Luth	V161, X626, 699	603
35	Voie Guimier	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X528, 610, 710, Y360, 412	2 457
37	Lucien Lanternier entre Varlin et Maupassant	Conseil Départemental	Le Luth	X494, 496, 559, 599, 645, 648, 649, 652, 655, 710, Z271, 335	6 138
38	Rue du Pont d'Argenteuil	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AB85, 86, 87, 88, 162, 210, 211, AC15, 17, 18, 19, 23, 48, 131, 219, 220	1 176
39	Rue des Chevrins	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AB88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 108, 127, 142, 171, 187, 191, 192, 195, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 273, AE1, 3, 8, 21, 103, 104, 110, 112, 113, 115, 164, 255, 275, 278, 281, 282	1 020
40	Rue Villebois Mareuil	Commune de Gennevilliers	Le Village	U108, 166, V205, 276, 277, 278, 279, 513, 559, 568, 662, 800	3 520
41	Rue Pierre Timbaud	Conseil Départemental	Le Village	U8, 9, 10, 15, 16, 17, 137, 169, 171, 173, 175, 177, 178, 181, 182, 186, 188, 191, 193, 205, 206, 209, 210, 212, 215, 216, 220, 223	2 070
42	Deslandes et Croix des Vignes	Commune de Gennevilliers	Le Village	AH 96, 98, 193, 195, 199	1 850
43	Félicie	Conseil Départemental	Le Village	R104, 165, 166, T334 ,336 ,338	1 345
44	République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK244, 298, 303	6 054

45	Chandon entre Gabriel Péri et Debussy à 17 m.	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AI61, 74, 75, 76, 77, 78, 91, 92, 95, 96, 97, 110, 111, 112, 113, AJ103, 253	962
46	Chandon entre Debussy et Paul Vaillant Couturier à 17 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK1, 2, 128, 312, 332, AM265, 266, 297, 298, 453, 454, 455, 456, 457	2 483
47	Barbusse entre République et Gabriel Péri à 17 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK73, 229, 231, 265, 269, 271, 273, 275, 278, 280	1 666
48	Boulevard Camélinat à 24 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	R 26, AH57 à 60, 96, 106, 195, 218, 220, 222, 224, 225, 230, 231, 232	3 354
49	Gabriel Péri à 24 m Gabriel Péri à 22 m entre les rues Basly et Edmond Darbois	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF, 241, 243, 244, 481, 574, 613, 614, 632, 633, AG115, 116, AH1, 2, 9, 10, 11, 13, 14, 55, 101, AI30, 31, 32, 135, 140, AK 60, 73, 256, 258, 261, 263, 267, 274, 275, 276, 277, 278, 282, 283, 336, 342, 343	2 882
52	Emprise derrière La Poste des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ154	231
53	Rue Sainte Marie	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ109, 406, 408, 410, 413, 414	107
54	RD 9	Conseil Départemental	Les Grésillons	AP0206	74
73	Angle rue du Puisard – villa des Fleurs	Commune de Gennevilliers	Le Village	S0062	4
85	Rue du Puits Guyon	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 205	615
92	Jean-Jacques Rousseau à 18 m	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X 528, 610, Y 360, 361, 364, 406	1 816
103	Rue Lamartine à 17 m	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0272, 0520, 0521, 0562, 0570	696
104	Rue des Agnettes à 18-20 m	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0432, 0520, 0522, 0539, 0541, 0550, 0552, 0554, 0555, 0556, 0562, 0570, 0571, 0572, 0585, 0587, 0589	2 885
105	Rue Victor Hugo à 16,50 m	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0571, 0572, 0575	1 177
106	Rue de L'Association à 11 m	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0165, 0166, 0167, 0168, 0169, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174, 0175, 0176, 0177, 0178, 0179, 0180, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0330, 0571	409
107	Rue du 8 mai 1945 à 21-22 m	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0531, 0532, 0536, 0539, 0544, 0550, 0552, 0558, 0560, 0564, 0567, 0568, 0593	1 489
109	Rue Thomas Edison	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	K282, L266, L265, L264, L268, L267, M95, M96	5 430
110	Rue de l'Industrie à 28 m	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L163, L162, L266, L167	318
115	Avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis à 20 m	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	K257, K275, K277, K281, K273, K272, K205, K268, K212	1 076
119	Rue du Moulin de Cage à 22 m	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L226, L106, L49, L51, L52, L53, L54, L55, L56, L57	1 033

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
<b>Recomposition</b>					
55	Rond point Noël Bertrane Moulin de Cage	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O150, P87, 88	270
57	Angle Sainte Geneviève – Lanternier	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AB417	398
58	Place du Marché	Commune de Gennevilliers	Le Village	U27, 130, 137, 138, 166, 167, 184, 185, 196, 197, 198, 199	1 849
<b>Création</b>					
77	Voie nouvelle : rue Chenard et Walcker prolongée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK7, 314, 331	6 244
78	Voie nouvelle adjacente à la rue Henri Barbusse	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK306, 314, 331	2 276
79	Voie nouvelle adjacente à l'avenue Chandon Est	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK312, 314	910
80	Voie nouvelle adjacente à l'avenue de la République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK314	1 279
81	Voie nouvelle entre les avenues Chandon et République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK331, 332	3 844
82	Voie nouvelle adjacente à l'avenue Chandon Ouest	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK331, 332	908
83	Voie nouvelle : avenue Claude Debussy prolongée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AI1, 32 AK1, 2, 13, 331	5 947
84	Voie nouvelle : entre l'avenue Claude Debussy prolongée et la rue du Docteur Calmette	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AI28, 138, AK331	643
86	Voie nouvelle : esplanade entre l'avenue Gabriel Péri et l'avenue Claude Debussy	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH1, 2, 3, 9, 205	5 767
87	Voie nouvelle entre l'esplanade Henri Rol-Tanguy et l'emplacement réservé n° 86	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH9, 13, 15, 52, 53, 54, 56, 103, 106, 205	1 440
88	Voie nouvelle entre le boulevard Camélinat et la rue du Puits Guyon	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH13, 16, 44, 45, 46, 60, 205, 223, 224, 225	3 234

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
89	Voie nouvelle de jonction entre les emplacements réservés n°87 et n°88	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 56	1 187
90	Voie nouvelle : rue Georges Thoretton prolongée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH13, 16, 205, 211	1 802
91	Voie nouvelle : entre l'avenue Gabriel Péri et l'emplacement réservé n°88	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH11, 13, 205	1 450
95	Voie nouvelle adjacente à la rue Henri Barbusse et dans le prolongement de la rue de la Découverte	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH70, 78	672
96	Voie nouvelle entre les rues Julien Mocquard et du 8 mai 1945, à 10 m.	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0530, 0531	2 206
97	Voie nouvelle entre les rues Julien Mocquard et Edmond Darbois.	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0088, 0089, 0145, 0147, 0148, 0151, 0152, 0178, 0179, 0203, 0350, 0351, 0373, 0482, 0531, 0538, 0539, 0546, 0558, 0560, 0568, 0571, 0572, 0575, 0582, 0583	6 389
98	Voie nouvelle Henri Wallon, à 10 m.	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0538, 0539, 0582, 0584	1 740
99	Rue Frédéric Chopin, à 13 m.	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0482, 0575	3 779
100	Voie nouvelle rue des Agnettes prolongée à 10-12,50 m.	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0575	844
101	Voie nouvelle rue Julien Mocquard prolongée, à 16,50 m.	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0522, 0523	1 413
102	Voie nouvelle rue Edmond Darbois prolongée, à 8 m.	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0611	360
<b>Total</b>					<b>264 408</b>

## LISTE DES MARGES DE REcul

N° de référence	Marges de recul	Quartier
61	Berges de Seine du Pont St Ouen	Secteur d'activités
62	Rue des Raverdis	Secteur d'activités
63	Rue Alexandre	Secteur d'activités
64	Rue Justin	Le Village
65	Rue des Collines	Le Village
66	Rue Paul Vaillant Couturier : entre l'av. Chandon et la voie nouvelle à 20m	Les Grésillons
67	Avenue du Pont d'Argenteuil	Secteur d'activités
68	Rue Jean Jaurès à l'angle Joseph Leclainche	FA-CCJ
69	44 - 46 Rue Paul Vaillant Couturier	Les Grésillons

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LIÉS AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE 13 DU MÉTRO

N° de référence	Opérations	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface (ha)
94	Ligne 13 du métro	RATP	Le Luth	Y361, 363, 406	4 096	0,409
			Port Autonome de Paris	D23, 24, 142, 203, Y172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 199, 201, 242,	21 376	2,137

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LIÉS AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE T1 DU TRAMWAY

N° de référence	Opérations	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface (ha)
71	Ligne T1 du tramway	RATP	Secteur d'activités	L281	257	0,025

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS, ESPACES VERTS OU ESPACES PUBLICS

N° de référence	Equipements	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
<b>Equipements publics</b>					
2	Hôtel CFA	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	I400, 426, 430, 446, 448	9 303
3	IUT	Conseil Départemental	Secteur d'activités	V517, 525, 527, 531, 533, 535, 563, 672, 684, 685, 689, 690, 713, 719, 720, 721, 727, 728, 729, 733, 735, 737, 740, 749, 750, 753, 754, 755, 756, 760, 761, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 786, 787, 788, 790, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856	24 995
5	Parc de stationnement, Parc des Chanteraines	Conseil Départemental	Secteur d'activités	K265	2 392
6	Emplacement pour les Gens du Voyage	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q124, 148	6 128
10	Parc de stationnement Jean Moulin Graindorge	Commune de Gennevilliers	Le Village	T333	1 663
29	Centre culturel et social du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X725, 727	2 427
30	Groupe scolaire et gymnase	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK10, 316, 317, 318	5 136
32	EMCI	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0530, 0531, 0580	4 224
33	Plateau évolution Henri Wallon	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0539, 0584	1 639
34	Extension Groupe Scolaire Henri Wallon	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0531	1 669
35	Groupe scolaire Joliot-Curie	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0088, 0089, 0090, 0091, 0138, 0139, 0140, 0141, 0142, 0143, 0144, 0145, 0147, 0148, 0373	6 263
36	Plateau évolution Victor Hugo	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0165, 0166, 0167, 0571, 0572	1 506
47	Centrale mobilité nord	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	K257, K254, K275, K282, K255	4 315
48	Centrale mobilité ouest	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L194, L195, L167, L59	4 924
49	Groupe scolaire et salle de sports	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L162, L266	6 453
<b>Total</b>					<b>83 041</b>

N° de référence	Equipements	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
<b>Espaces verts ou espaces publics (voies piétonnes, places,...)</b>					
13	Extension Chanteraines site Val de Seine	Conseil Départemental	Secteur d'activités	G47, 51, 77, 78, 79, 82	48 882
15	Mail Delacroix-Jean Perrin	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X639, 729	1 117
18	« Coulée verte » Camille Ronce	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL88, 89, 127, 130, 135, 137, 174, 176, 177, 179	19 852
19	« Coulée verte » Passage 3F	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL183	4 758
31	Espace vert de la ZAC Chandon-République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK331	6 864
37	Espace vert Mocquard - Wallon	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0582, 0583, 0538	898
38	Espace vert Roger Pointard	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0531	1 550
39	Coulée verte des Agnettes	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0530, 0531, 0539, 0548, 0550, 0571, 0593	8 942
40	Espace vert Coeur des Agnettes	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0531, 0532, 0568	1 316
41	Espace Péri - Lamour	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0532	368
43	Espace vert Petite Soeur	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0570	1 178
44	Espace Parvis SGP	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0539, 0541, 0585	1 107
45	Espace vert Jules Verne	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0550, 0554, 0555, 0556	3 264
46	Espace Agnettes - Victor Hugo	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF0570, 0575, 0607, 0608, 0609, 0612	2 681
51	Place d'entrée au nord du quartier	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L279, L280, L30, J249, J255	1 540
52	Espace public le long des voies ferrées	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L279, L195	1 715
53	Continuum arboré le long de la rue de l'Industrie	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L195, L178, L265	1 403
54	Parc / Espace vert de la ZAC Sud-Chanteraines	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	J10, J247, J9, J8, J7, J461, K282, K83, K80, L266, L265, L264, L268, L100, L180, L267, L172, L223, L134, L136, L137, L262, M213	19 630
55	Sente entre l'ER 108 et l'avenue du Général de Gaulle	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	J7, J461	696
56	Sente ouest entre l'ER 108 et la rue de l'Industrie	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L164	658
57	Sente est entre l'ER 108 et la rue de l'Industrie (le long du groupe scolaire)	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L163, L162	1 398
58	Sente entre l'ER 111 et le parc de la ZAC Sud-Chanteraines	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L264	440
59	Sente entre l'avenue du Général de Gaulle et l'ER 113	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	K292, K290	597
60	Espace vert à l'ouest du Centre Commercial des Chanteraines	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	K268, K270	1 472
61	Espace vert à l'est de l'ER 116 sur l'îlot « Champ de l'Autel »	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	M192	1 061
62	Espace vert au sud de la rue du Moulin de Cage	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	Q82, Q83, Q157	1 463
<b>Total</b>					<b>134 850</b>



**LISTE DES ESPACES VERTS EXISTANTS A PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME  
(anciennement L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)**

N° de référence	Espaces verts	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
22	Parc des Chanteraines le long de la Seine	Conseil Départemental	Secteur d'activités	G99, 46, 100	9 868
23	« Coulée verte » Parc des Sévines hors périmètres équipements sportifs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	L152, 225, 281, Q61, 62, 63, 157	99 032
24	Cimetière	Commune de Gennevilliers	Le Village	V662, 205	72 482
25	Jardins familiaux	Commune de Gennevilliers	Le Village	V568, 800	13 657
26	Espace « 74-115 » quartier des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP76, 77, 105, 140, 141, 171, 229, 257, 277, 278, 286, 288	4 856
27	<b>Espaces Naturels sensibles :</b>				
27a	Berge de Seine: quai du petit Gennevilliers			Dans section A	5 571
27b	Berge de Seine: route de la Seine			C29, 30, 56	52 850
27c	Berge de Seine: route du bassin n°6			F83	1 823
27d	Berge de Seine: Quai des Grésillons, Quai du Moulin de Cage			Dans section N	5 612
27e	Talus SNCF			P43, 194, AO99, 147, 188, 189	24 173
27f	Talus SNCF (ZAC Sud Chanteraines)			L59	1 929
28	Espace vert au sud de la rue de l'Industrie	Commune de Gennevilliers	Sud-Chanteraines	L167	360
<b>Total</b>					<b>292 213</b>

**LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Secteur	Parcelles cadastrales	Surface (m²)	Surface (ha)
19 – 19bis, rue Jean Jaurès	S 247	1 209	0,12

# LISTE DES BÂTIMENTS ET ENTITÉS URBAINES REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (anciennement L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

## **BÂTIMENTS PUBLICS**



### **3, PLACE JEAN GRANDEL**

Ecole des Beaux Arts Edouard MANET  
Ancienne mairie, construite en 1862  
Architecte : Jacques LEQUEUX

### **16/18, RUE PIERRE TIMBAUD**

Salle communale de la Ferme de l'Horloge  
Ferme rurale construite entre la fin de l'Ancien Régime  
et le XVIIIème siècle  
Acquise en 1974, elle est restaurée par la Ville en 1983



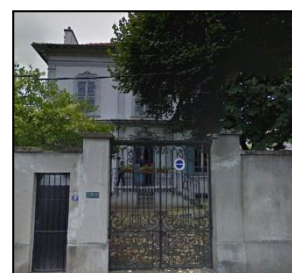
### **AVENUE MARCEL PAUL**



Gare SNCF  
Elle est ouverte à l'exploitation le 1er juillet 1908 pour  
desservir Gennevilliers sur la ligne de chemin de fer  
allant des docks de Saint-Ouen à Ermont-Eaubonne  
Désaffectée, elle est aujourd'hui occupée par un  
établissement de restauration rapide.

### **17, RUE AGUADO**

Fondation Buzenval  
Construite au début du XIXème siècle par Alexandre  
Aguado, banquier, elle est rachetée par la commune à  
la fin du XIXème siècle et devient le presbytère en 1900.



### **5, RUE EUGÈNE VARLIN**

Maison des anciens combattants  
Initialement école privée catholique pour jeunes filles



### **62, RUE PIERRE TIMBAUD**

Halle couverte du marché du Village  
Construite en 1928, elle a été réhabilitée par la ville dans  
les années 80





### **6, RUE DE LA PROCESSION**

Ancienne boucherie devenue à la fin du XXème siècle,  
une antenne de la Mairie de Gennevilliers

### **35 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER**

Ecole maternelle  
Construction avant 1930



### **31, RUE FRANCOIS KOVAC**

Poste des Grésillons  
Construite en 1934. Les décors sculptés sont confiés à  
M. Rondest  
Architecte : Louis Grossard

### **29, AVENUE DES GRÉSILLONS**

Halle couverte du marché des Grésillons  
Réalisé en 1937, le projet comprend une salle des Fêtes,  
il est reconstruit en 1984 après sa démolition en 1977.  
Architectes : Louis Grossard et Georges Auzolle



### **41, AVENUE DES GRÉSILLONS**

Centre dramatique national- Théâtre de Gennevilliers  
Initialement salle des Fêtes des Grésillons construite en  
1938 ; elle est dotée d'une ossature en béton, exemple  
d'architecture moderne  
Architectes : Louis Grossard et Georges Auzolle

### **66, RUE PIERRE TIMBAUD**

Espace santé jeunes  
Restructuration des locaux par la ville en 2000  
anciennement occupés par la société CTM (Cinéma  
Tirage Maurice) construits en 1913



### **9, RUE JEAN JAURÈS**

Anciens locaux de l'école d'arts plastiques  
Occupés par des services municipaux



### **3, BOULEVARD GALLIÉNI**

Ancien groupe scolaire construit en 1912 (école maternelle) par l'architecte Auguste Cousteix. Elle est agrandie en 1930 par l'architecte Pierre Martin (école primaire)  
Salles festives Gallieni

### **37, RUE FRANCOIS KOVAC**

Ecoles élémentaires des Grésillons mixtes A et B  
Achevée en 1893, elle constitue la première école du quartier des Grésillons.



### **81, RUE PIERRE TIMBAUD**

Ecole Maternelle Aguado  
Construite en 1873  
Architecte : Jean Paul LEQUEUX  
Elle sera agrandie en 1908 puis en 1911 avec une entrée par la place du Puits Ponceau.

## **BÂTIMENTS D'HABITATION**



### **2, RUE JEAN JAURÈS**

Ancienne poste du Village  
Construite avant 1915  
Propriété privée à usage d'habitation

### **2/6, AVENUE DE LA GARE**

Ancien hôtel – restaurant  
Construit avant 1915  
Propriété OPM HLM  
Réhabilité à usage d'habitation en 1995



### **1, AVENUE DE LA GARE**

Immeuble de rapport  
Construit avant 1915



### **1/3, RUE SAINTE-MARIE**

Construction contemporaine  
Architecte : Jean Paul BUFFI  
Propriété OPM HLM

## **BÂTIMENTS INDUSTRIELS**



### **50-100, RUE DU FOSSÉ BLANC**

Site Thalès (ex Thomson CSF)  
Construit en 1934, les bâtiments sont remaniés en 1955  
puis en 1970  
Restructuration en 1988 par l'agence Reichen et Robert  
qui valu à l'entreprise le trophée « forme 88 »

### **37-41, RUE JEAN JAURÈS**

Etablissements Carbone Lorraine  
Bâtiment administratif et locaux du personnel  
Pavillons d'habitation du personnel  
Construit à partir de 1913



### **62, ROUTE PRINCIPALE DU PORT**

Bâtiment administratif du Port Autonome de Paris –  
Plate forme de Gennevilliers

### **60, ROUTE PRINCIPALE DU PORT**

Ancien bâtiment des Douanes, réhabilité en pépinière  
d'entreprises



### **291, AVENUE D'ARGENTEUIL**

Etablissement SNECMA  
Bâtiment administratif  
Architecte : Auguste Perret

### **6-14, AVENUE LOUIS ROCHE**

Semoulerie Panzani  
Construite après la seconde guerre mondiale  
Architectes : François Vitale et Georges Courtelin





### **53, RUE DU FOSSÉ BLANC**

Etablissement Cinzano-Vernhes  
Construite en 1936  
Architecte : Jules Demoisson

### **119, AVENUE LOUIS ROCHE**

Etablissements Delachaux  
Bâtiment administratif et restaurant d'entreprise  
Construit en 1916  
Architecte : Michel Roux Spitz



## **ENTITÉS URBAINES**



### **9BIS à 17, VILLA DES FLEURS**

Construction entre 1915 et 1948

### **1 à 8, VILLA DES LILAS**

Maisons programmées en courée  
Construction entre 1915 et 1948



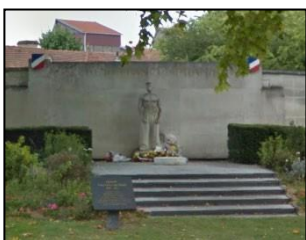
### **PAVILLONS PASSAGE HENRI MAGNE**

### **21-31 et 26-34, RUE GEORGE SAND**

Maisons « Castors »



## **ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE**

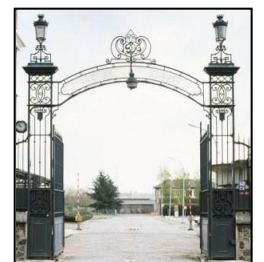


### **PLACE ROL TANGUY**

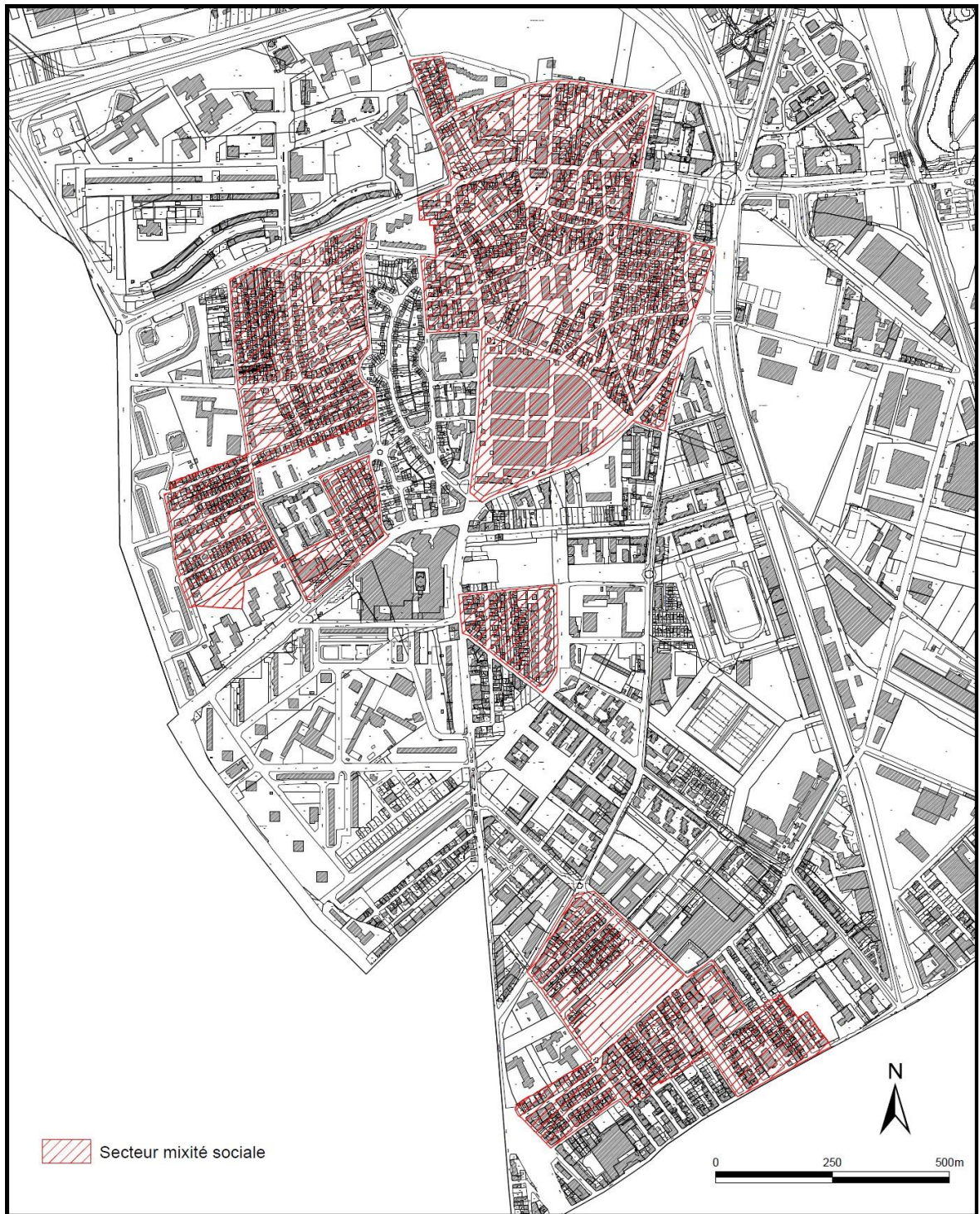
Monument aux Morts  
Cession terrain en 1954 entre l'entreprise Carbone  
Lorraine et la ville  
Le monument, inauguré en 1956, est confié à Georges  
Auzolle, architecte de la ville et au sculpteur Joffre

### **140-142, AVENUE MARCEL PAUL**

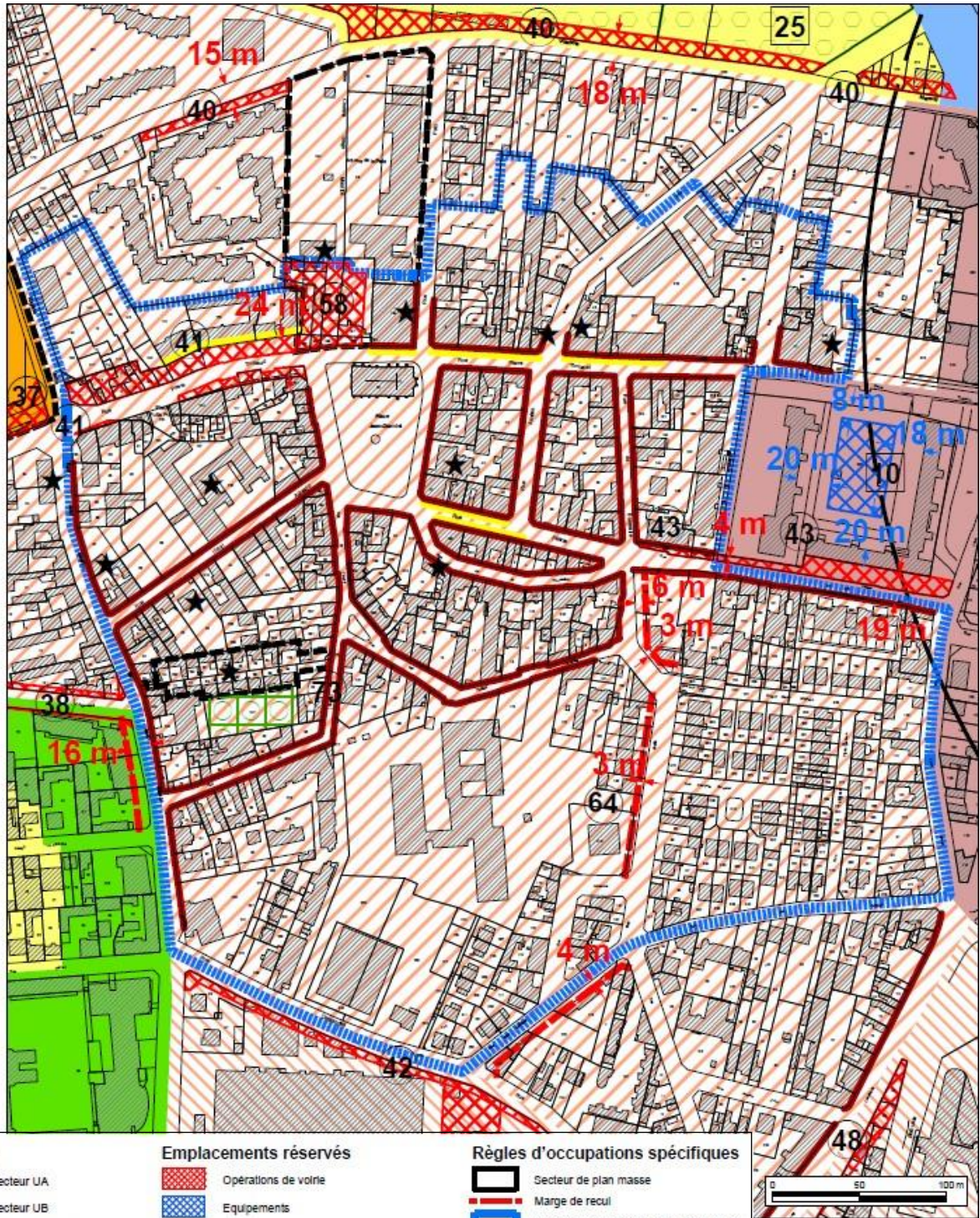
Grille d'entrée de l'ancienne usine à gaz



# CARTE DES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE



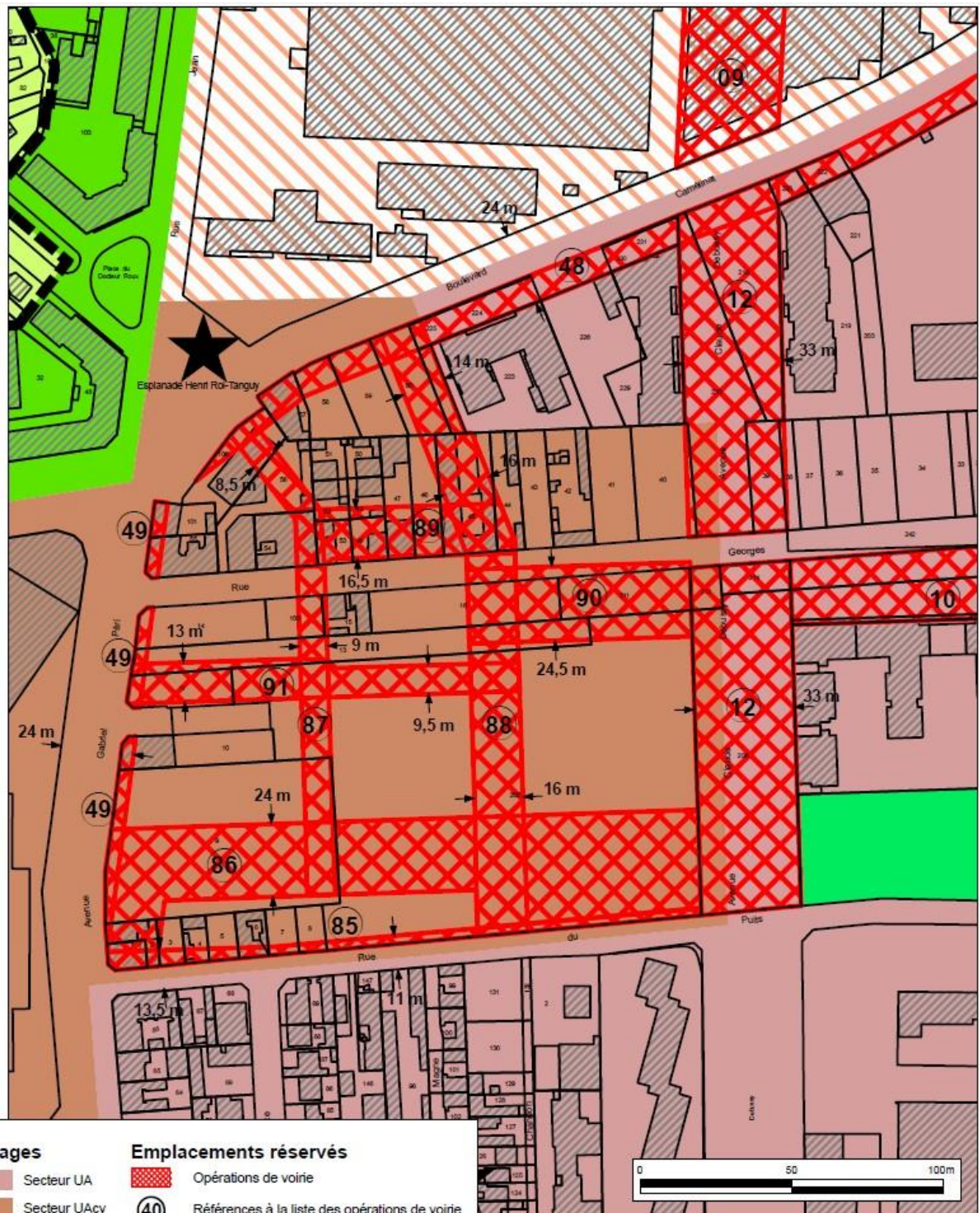
## PLAN DE DÉTAIL DU SECTEUR DU VILLAGE



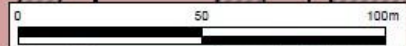
Zonages	Emplacements réservés	Règles d'occupations spécifiques
Secteur UA	Opérations de voirie	Secteur de plan masse
Secteur UB	Equipements	Marge de recul
Secteur UBa (Village)	40	Périmètre de limitation de hauteur à 15m
Zone UD	8	Alignement obligatoire des constructions
Secteur ULa	★	Secteur défini au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme
Secteur UPa	Mesures de préservation	
Secteur UPb	Espaces verts existants à protéger (article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme)	
Secteur UEPd (franges Sud)	Espace Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)	
	★ Bâtiments et entités urbaines remarquables (voir liste en annexe du règlement de zones)	



(Secteur UA<sub>cv</sub> correspondant à la ZAC Centre Ville)



Zonages		Emplacements réservés	
	Secteur UA		Opérations de voirie
	Secteur UA <sub>cv</sub>		Références à la liste des opérations de voirie
	Secteur UB	<b>Mesures de préservation</b>	
	Secteur UPa		Bâtiments et entités urbaines remarquables (voir liste en annexe du règlement de zones)
	Secteur UPb	<b>Règles d'occupations spécifiques</b>	
	Zone N		Secteur de plan masse



# LEXIQUE

## 1 - DEFINITIONS : IMPLANTATION - CONSTRUCTION

### **ACCES (PRIVATIF AUTOMOBILE)**

Passage permettant à un véhicule de pénétrer à l'intérieur d'un terrain à partir d'une voie publique ou d'une voie privée commune.

### **AIRE DE STATIONNEMENT**

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule automobile. Le règlement vise les emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières et des vélos.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public.

La limite entre un terrain et une voie privée ouverte à la circulation générale d'au moins 3,5 m de large tient lieu d'alignement.

Les emplacements réservés tiennent lieu d'alignement futur pour l'application des prescriptions du présent règlement. En présence d'un emplacement réservé, les limites de celui-ci se substituent à l'alignement actuel comme limites de références.

### **ASPECT UNIFORMEMENT TRANSPARENT, REFLECHISSANT OU MIROIR**

L'aspect d'une façade est considéré comme uniformément transparent, réfléchissant ou miroir dès lors que les matériaux employés ne présentent aucun élément ou procédé permettant d'atténuer la transparence, la réflexion ou l'effet miroir (exemple : verre sérigraphié, vitres nervurées, dépolies, sablées, etc...).

### **ANNEXES**

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, un auvent, un atelier, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

### **BATIMENT ANNEXE (GARAGE, REMISE...)**

Il s'agit, sur la même unité foncière, d'un bâtiment dissocié ou mitoyen d'un bâtiment principal, mais sans accès direct avec ce dernier. Il n'a pas vocation à accueillir des pièces principales.

### **BAIE PRINCIPALE**

Il s'agit d'un percement ouvrant, assurant l'éclairage d'une pièce principale (cf. définition des pièces principales).

### **CORPS PRINCIPAL DE BATIMENT**

Le corps principal de bâtiment est la construction close, couverte et construite en dur à usage d'habitation. Il n'inclut pas les annexes.

### **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est une valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale du terrain du projet de construction ou de la surface totale des limites de prestation de l'espace public créé ou réaménagé.

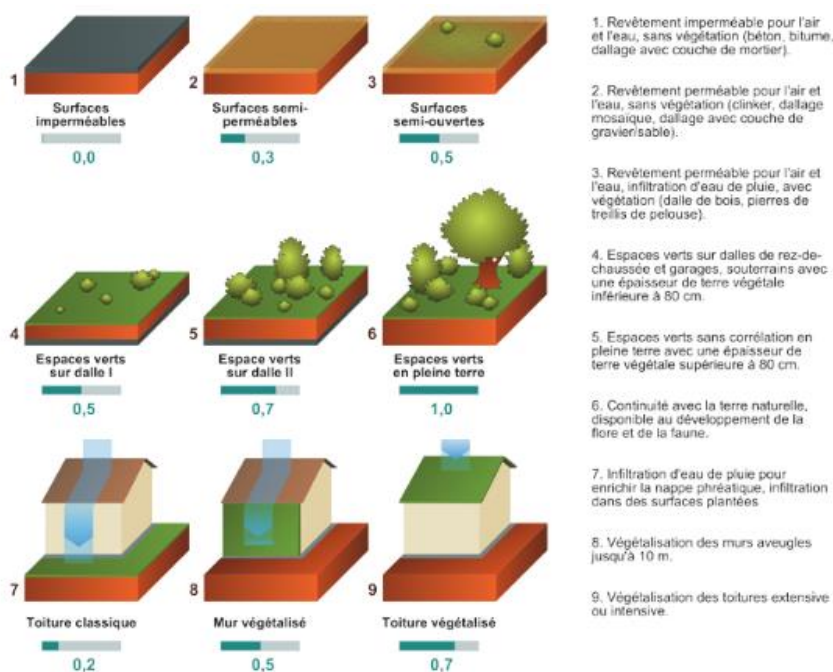
Cette valeur intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées mises en œuvre, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité, à la présence de la nature en ville, à la régulation du micro-climat et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

▪ Pour un projet de construction : le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface du terrain.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N).

- Pour un projet d'espace public : le CBS se calcul alors de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface totale de l'espace public créé ou réaménagé.
- La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'espace public créé ou réaménagé dans le périmètre des limites de prestation : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N).

Les différents coefficients de pondération des surfaces se basent sur ceux développés par la ville de Berlin :



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).
2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (klinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de graviersable).
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).
4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.
9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : [http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/dff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/dff_berechnung.shtml)

## ELEMENT DE FAÇADE

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en décrochement d'au moins 80 cm. La hauteur d'un élément de façade est mesurée en tout point à partir du sol naturel situé à l'aplomb.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Il s'agit d'un indice exprimant la proportion de la surface d'un terrain qui est occupé par une construction. Il est défini par le rapport :

$$\frac{\text{Surface bâtie au sol}}{\text{Surface du terrain}}$$

La surface bâtie au sol est celle de la construction principale et de toutes ses annexes (garage par exemple).

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

Les saillies diverses telles que les balcons ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti.

## ESPACE VERT

Est considérée comme espace vert toute surface au sol - non bâtie et non recouverte - plantée d'herbe et éventuellement d'autres végétaux (fleurs, arbres, arbustes, ...).

## ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

## GABARIT ENVELOPPE

On appelle gabarit enveloppe l'ensemble des lignes (droites ou courbes) qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes résultent de l'application des articles 6, 7 et 10 du règlement.

## HAUTEUR DE FAÇADE

Exprimée en mètres, la hauteur d'une façade est la différence de cote entre le niveau de l'épave du toit, ou de l'acrotère pour les toitures terrasses, et celui du terrain naturel.

Pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'épave du toit (l'épave le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

## HAUTEUR MAXIMALE (D'UNE CONSTRUCTION)

Exprimée en mètres, la hauteur d'une construction est la différence de cote entre le point le plus élevé de la construction (non compris les antennes et cheminées) et niveau du plancher du rez-de-chaussée.

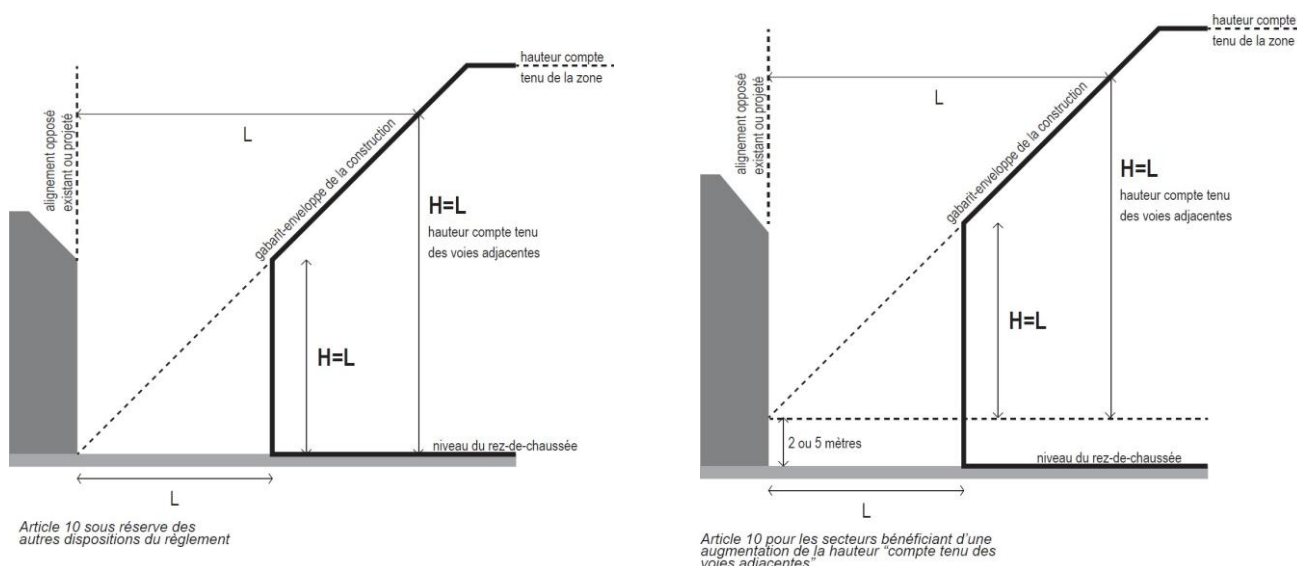
## HAUTEUR MAXIMALE D'UNE CONSTRUCTION COMPTE TENU DES VOIES ADJACENTES

La hauteur maximum des constructions - compte tenu des voies adjacentes, soit la hauteur relative - est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement séparant tout point de la construction de l'alignement opposé. Ledit alignement est soit existant ou bien projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.

Ce mode de fixation de la hauteur relative vise essentiellement à garantir l'ensoleillement des voies et des bâtiments sur voie et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent

Le point bas de référence du calcul de la règle de hauteur peut être :

- le niveau du plancher du rez-de-chaussée ;
- le niveau du plancher du rez-de-chaussée augmenté d'une distance en fonction de la zone (2 ou 5 mètres) ;
- le niveau du sol existant.



## HAUTEUR PAR NIVEAU

Exprimée en mètres, la hauteur par niveau est mesurée entre la hauteur à l'épave du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et celle du plancher du rez-de-chaussée.

Dans certains secteurs de plan masse, le nombre de niveaux maximum des constructions est indiqué sur le document graphique et complété par une hauteur par niveau maximum fixée à l'article 10 du présent règlement.

## INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

(Loi n° 76.663 du 19 juillet 1976)

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Les installations visées sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations classées à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Sont soumises à autorisation préfectorale les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article 1er.

L'autorisation ne peut être accordée que si ces dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral.

La délivrance de l'autorisation, pour ces installations, peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations, immeubles habituellement occupés par des tiers, établissements recevant du public, cours d'eau, voies de communication, captages d'eau, ou des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Sont soumises à déclaration les installations qui, ne présentant pas de tels dangers ou inconvénients, doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article 1er.

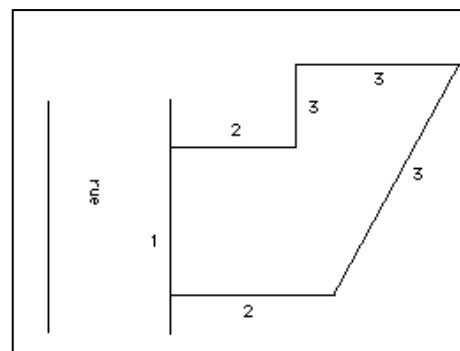
## LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

- "Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus.

- "Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant.

- "Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue. Ainsi on distingue :

- . les limites séparatives qui touchent une voie (2)
- . les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3)
- . la façade sur rue (1).



Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Les dispositions figurant au règlement du POS ne font pas obstacle à l'application du Code Civil.

## LOTISSEMENT

Constitue un lotissement (les lotissements sont définis à l'article 1 du décret 58.1466 du 31.12.58) toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

## MÉLANGE TERRE-PIERRE

Dans les secteurs où sont associées de manière étroites circulations pédestre et automobile avec les plantations d'arbres tiges et pour assurer une bonne portance du sol et un bon volume de sol nutritif le pétitionnaire privilégiera autant que possible la mise en œuvre de mélange terre-pierre : ce mélange est constitué de 60% de pierre naturelle (granulats 40 / 60 mm) et de 40 % de terre végétale amendée.

## ORDRE CONTINU (DES CONSTRUCTIONS)

"L'ordre" caractérise l'organisation des constructions le long des voies ; "l'ordre" est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

## **OUVERTURE (D'UN BATIMENT, D'UN MUR)**

Tout vide aménagé ou percé dans la construction

### **PIECES PRINCIPALES**

Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et comprennent éventuellement les chambres isolées.

Les pièces autres que principales sont des pièces secondaires ou de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances (code de la construction).

Sont également considérées comme pièces de service tous locaux annexes et dépendances affectés au travail (archivage, entreposage, salles de conférence, etc...).

### **PROSPECT**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect (P) est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie. Les règles d'implantation par rapport aux voies (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), par rapport à l'alignement opposé (article 10) sont applicables aux prospects.

### **RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL**

Le *Règlement Sanitaire Départemental* est un document de référence pour la réglementation de la salubrité publique et de l'hygiène, qui est approuvé par arrêté préfectoral. Il s'impose entre autres aux travaux, constructions, installations et aménagements, ainsi qu'à leur mise en œuvre et à leur utilisation.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux d'habitation, qui doivent impérativement s'y conformer :

« 27\_1. - Interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols

L'interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture est précisée dans l'article L 43 du Code de la Santé.

27\_2. - Caractéristiques des pièces affectées à l'habitation

Les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

a) Les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment contre les remontées d'eaux telluriques ;

b) L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

c) La superficie d'un logement au sens du décret du 14 juin 1969 doit être au moins de 9 m<sup>2</sup> pour un logement d'une personne, 11 m<sup>2</sup> pour 2 personnes et 5 m<sup>2</sup> par personne au-delà.

Tout logement doit comprendre une pièce de 9 m<sup>2</sup> au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette ni des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 m. » (*Règlement Sanitaire Départemental*, article 27)

### **RETRAIT**

On appelle retrait toute partie de construction située à l'intérieur du gabarit enveloppe.

#### **RETRAIT PARTIEL**

Lorsque seuls des retraits partiels sont autorisés, la majeure partie de la façade concernée doit rester implantée à la limite du gabarit enveloppe.

La création de loggias ne relève pas de l'application des articles 6 et 7 du règlement ; elles ne sont pas considérées comme constituant des retraits partiels de façades.

Lorsque seuls des retraits partiels sont autorisés par rapport à l'alignement (article 6), ils ne peuvent porter sur la totalité ni sur la majeure partie de la façade d'un étage.

En zone de front bâti le retrait total en étage n'est autorisé qu'au-dessus de la hauteur de la verticale V.

#### **SAILLIE**

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, ...

#### **SILO**

Ensemble de grands réservoirs verticaux ou horizontaux destinés au stockage de matériaux en vrac (ex : farine, ciment...)

## **STRATES VÉGÉTALES**

En botanique, les strates végétales décrivent les principaux niveaux d'étagement vertical d'un peuplement végétal, chacun étant caractérisé par un microclimat et une faune spécifique

Il existe cinq strates principales :

- la strate arborée composée d'arbres dont la hauteur débute vers les 8 m ;
- la strate arbustive composée d'arbustes ou buissons (mesurant de 0,3 m à 2m à l'état adulte pour la strate arbustive basse, de 2 à 7m pour la strate arbustive haute) ;
- la strate herbacée composée d'herbacées (dont notamment herbes et adventices), jusqu'à 1 m, 1,50 m de hauteur à maturité ;
- la strate muscinale composée de lichens et mousses, de quelques millimètres à 5 cm de hauteur ;
- la strate hypogée composée de la flore souterraine et microfaune du sol ; essentiellement présente dans les 20 premiers centimètres du sous-sol ;

L'intérêt pour la biodiversité réside dans la diversification des espaces ayant des strates de végétation plus ou moins développées. Le milieu urbain, en créant une variété d'espaces peut permettre le développement d'écosystème riche avec une faune et une flore variées.

Les niches écologiques pour la faune sont multipliées par cette diversité (ressources alimentaires végétales plus variées, gîtes potentiels plus nombreux, proies plus abondantes, etc.). Ainsi, l'écosystème s'enrichit et acquiert une meilleure résilience face aux perturbations et aux attaques des ravageurs.

## **TERRAIN**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

## **TERRAIN D'ASSIETTE**

Un terrain d'assiette est constitué de l'emprise foncière de référence sur laquelle est déposée une autorisation d'urbanisme relative à un projet de construction.

## **TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX**

Il s'agit du terrain tel qu'il se trouve au moment du dépôt du permis de construire, avant tout affouillement ou exhaussement.

## **TRAME VERTE ET BLEUE**

Les travaux réalisés dans le cadre du Grenelle de l'environnement ont mis en évidence l'importance de préserver et de restaurer les continuités écologiques pour enrayer la perte de biodiversité par la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires à ces continuités.

Les trames vertes et bleues permettent la circulation des espèces animales et végétales sur le territoire, entre les différents habitats propices à leur survie. Les trames vertes représentent les continuités terrestres (milieux sauvages, espaces verts cultivés, bâtis, végétalisés...). Les trames bleues quant à elles représentent les continuités aquatiques (mares, fleuves, canaux, rivières, étangs, lacs, noues, fossés humides...).

## **TRAME BRUNE**

La trame brune vient s'ajouter aux trames vertes et bleues et a pour objectif de constituer ou reconstituer la continuité des sols de manière à développer un réseau de sol continu qui accorde plus de résilience aux espèces vivantes qu'il abrite. Les sols (qualité, continuité...) sont des éléments essentiels au fonctionnement des écosystèmes. Ils ne sont pas qu'un simple support physique pour la végétation et leurs rôles sont extrêmement variés (biodiversité, cycle de l'eau, cycle des nutriments, absorptions et stockage du CO<sub>2</sub> atmosphérique, état sanitaire des végétaux...). Pour conserver toutes ces fonctions, leur intégrité physique, chimique et biologique doit être préservée. En premier lieu, il s'agit de restreindre au maximum leur artificialisation. Des sols de pleine terre doivent ainsi être restaurés là où les surfaces artificielles ne sont pas (ou plus) nécessaires.

## **TRAME NOIRE**

La lumière artificielle peut être considérée comme une nuisance pour certaines espèces qu'elle perturbe dans leurs comportements nocturnes. Les nuisances de l'éclairage artificiel nocturne que ce soit sur la qualité du ciel nocturne, la biodiversité ou la santé humaine sont aujourd'hui connues.

La trame noire vient s'ajouter aux trames vertes et bleues et a pour objectif de constituer un corridor sur lequel l'éclairage nocturne est adapté pour permettre la circulation des espèces touchées par les nuisances lumineuses. Il s'agit donc de limiter les nuisances lumineuses et d'améliorer concrètement la qualité de la nuit sans réduire la sécurité. La création d'une trame noire, sur le modèle de la trame verte et bleue, apparaît comme un outil pertinent

pour répondre aux enjeux de la transition énergétique et écologique. L'éclairage urbain (espaces publics, parcs et jardins, cœurs d'îlots, parkings, enseignes lumineuses...) peut ainsi être ajusté en ce sens et ainsi associer économie d'énergie et biodiversité.

### **VERTICALE**

La verticale est l'un des éléments constitutifs du gabarit enveloppe.

La hauteur de la verticale est définie :

- Soit par un nombre de niveaux fixé l'article 10 du règlement.
- Soit par la hauteur maximum définie à l'article 10 du règlement si la hauteur du nombre de niveaux autorisés dépasse la hauteur maximum.

### **VIS-A-VIS**

Vis vient de l'ancien français « vis », visage. Etymologiquement et intrinsèquement, cette locution induit la notion de voir. Il est possible ainsi extrapoler l'expression par « vue-à-vue ». Le vis-à-vis est ainsi différent d'un face à face qui induit une notion de frontalité mais pas nécessairement de vue et est le total opposé d'un dos-à-dos qui lui, induit l'absence totale de vue.

Le vis-à-vis ne peut exister qu'entre deux façades au sens d'une élévation avec vue. S'il y a vis-à-vis, il y a vue réciproque depuis deux façades. Dans la configuration d'une façade avec fenêtre(s) en face d'un mur sans fenêtre(s) il n'y a pas de vis-à-vis.

### **VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE**

L'article 6 du règlement du POS s'applique aux voies publiques et privées respectant deux critères :

- La voie doit desservir plusieurs propriétés.
- La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules.

### **VOIE PRIVEE COMMUNE**

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

## **2 - DEFINITIONS : LES DIFFERENTES DESTINATIONS**

### **HABITATION**

Sont destinés à l'habitation tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la SDP d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la SDP occupée par les artistes.

Sont assimilés à de l'habitation, au titre du présent règlement :

- Les résidences pour étudiants,
- Les résidences pour personnes âgées.

### **COMMERCE**

Activité économique d'achat et de vente de biens ou de services

(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)

Constituent des locaux à usage de commerces, les lieux dédiés à :

- L'achat de biens meubles et immeubles ;
- Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- Toute entreprise de location de meubles ;
- Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- Toute opération de change, banque et courtage ;

### **HEBERGEMENT HOTELIER**

Immeuble permettant l'accueil et le repos des voyageurs, de la clientèle de passage, des touristes.

Sont exclus de cette définition les campings, chambres d'hôtes et gîtes ruraux.



## **BUREAUX**

Locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration publique ou locale, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

*(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)*

Sont considérés comme bureaux :

- Les locaux et leurs annexes au sens de la redevance, où s'exercent des activités de direction, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique, de gestion.
- Les bureaux et locaux de recherche au sens de la redevance.
- Les bureaux à usage public et locaux administratifs.

Ne sont pas considérés comme bureaux les locaux affectés à l'enseignement, ou à caractère sanitaire, culturel ou social.

## **ARTISANAT**

Ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés. En France, on a fixé à 10 le nombre maximum d'ouvriers d'une entreprise artisanale.

*(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)*

## **INDUSTRIE**

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie de secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales. Ces distinctions ne sont toutefois pas toujours nettes.

*(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)*

## **ENTREPOT**

Local où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

*(Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay)*

## **RESIDENCE SOCIALE :**

Anciennement appelées « foyers de travailleurs migrants » les résidences sociales sont définies à l'occasion de l'adoption du décret n°94-1128 du 23 décembre 1994 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux subventions pour l'acquisition et l'amélioration des logements-foyers dénommés résidences sociales.

Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc...

Les résidences sociales constituent pour leurs résidents un véritable domicile où ils bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun, notamment l'obligation d'un contrat écrit, la délivrance de quittances et le bénéfice de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation logement dans les départements d'outre-mer. Sont également prévus des structures de concertation et le recours à un accompagnement social au logement lorsqu'il est nécessaire. En cela, elles se différencient des structures d'hébergement d'urgence.

Au sein des résidences sociales qui ont une vocation principale de logement temporaire, il existe une catégorie particulière, mais essentielle, les maisons-relais qui permettent aujourd'hui de répondre aux besoins spécifiques de publics cherchant à se loger durablement dans des structures collectives.

*Textes de référence :*

*Décrets n°94.1128, 94.1129 et 94.1130 du 23 décembre 1994 créant les résidences sociales.*

*Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales*