



Commune de  
Villetaneuse

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLETANEUSE**

## **SECONDE MODIFICATION PARTIELLE (Secteur du Projet Universitaire et Urbain)**

Etudes réalisées par :  
SEM Plaine Commune Développement  
SCET  
SIBELLE - Architecte

### **REGLEMENT version consolidée intégrant la DUP du Tram'Y (Arrêté préfectoral N°07-4782 du 26 décembre 2007)**

**JANVIER 2011**

NOTA : en cas de discordances entre les documents formellement approuvés par l'autorité compétente et la présente version consolidée, réalisée uniquement pour faciliter l'accès à la règle de droit, seule la version originale fait foi.

## OBSERVATIONS METHODOLOGIQUES

Le présent document contient le règlement « consolidé » du plan d'occupation des sols de Villetaneuse, valant plan local d'urbanisme, après la révision simplifiée approuvée par le Conseil municipal du 15 décembre 2005 et sa mise en compatibilité effectuée par l'arrêté préfectoral N°07-4782 portant déclaration d'utilité publique du « Tram'Y », construction de la ligne de tramway Saint-Denis – Epinay-sur-Seine – Villetaneuse.

Conformément à la réglementation,

- y a été incorporé, lors de la réduction de la ZAC des Blancs Chandins opéré par arrêté préfectoral du 19 novembre 1998, le PAZ de cette ZAC, dans sa version approuvée le 23 février 1980. Ce PAZ s'applique aux parcelles initialement incorporées dans la ZAC, mais qui en ont été exclues par l'arrêté préfectoral du 19 novembre 1998.

Ce règlement est recopié à partir de la page 157. Pour en faciliter la lecture, les zones Za, Zb et Zc ont été renommées en exZa, exZb et exZc (exemple : article exZc 1).

- Le plan d'aménagement actuel de la ZAC des Blancs Chandins demeure applicable, conformément aux dispositions de l'article L 311-7 dans sa rédaction issue de la Loi du 2 juillet 2003. La partie de la ZAC située sur le territoire communal étant située en zone Zb, seule cette partie du règlement a été reporté, à partir de la page 170.
- Le plan d'aménagement de la ZAC du Centre-Ville demeure également applicable dans les mêmes conditions, et a été recopié à partir de la page 184. Ses numéros d'articles ont été précédés des lettres Zcv (exemple : article Zcv 1)

Ses dispositions s'appliquent également aux terrains qui ont été exclus de la ZAC par la délibération de réduction prise par Plaine Commune le 24 juin 2003, en application de l'article L 311-7 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi SRU du 13 décembre 2000, alors applicable.

Il convient de noter que le POS valant PLU a été mis en compatibilité avec le projet d'aménagement de la partie OUEST de la Route départementale N°28 prolongée située entre la rue Jean Allemane et la RN1, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral N° 03-2430 du 23 mai 2003. Cette mise en compatibilité n'a pas d'effet sur les dispositions du règlement.

Malgré le soin apporté à la transcription de ces documents anciens, des erreurs peuvent s'y être introduites. Dans ce cas, seuls les documents initialement approuvés font foi.

Par ailleurs, l'Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme modifie un certain nombre de dispositions du Code de l'urbanisme mentionnées dans le présent document.

Cette réforme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2008, mais les modifications de la réglementation ne sont pas intégrées dans ce *règlement consolidé* à l'Ordonnance.

# ***TITRE 1***

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-16 et R 123-21 du Code de l'urbanisme, *dans leur rédaction antérieure à la Loi du 13 décembre 2000.*

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Villetaneuse (Seine Saint Denis).

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

1) Les règles du Plan d'occupation des sols (P.O.S.) se substituent à celles du livre 1, titre I, chapitre 1 du Code de l'urbanisme (partie réglementaire), à l'exception des articles suivants<sup>1</sup> :

### **ARTICLE R 111-2 :**

Art. \* \* R. 111-2 .- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(*D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2*) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **ARTICLE R 111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **ARTICLE R 111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

---

<sup>1</sup> Code de l'urbanisme, art. R 111-1 : Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

*(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er)* 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'État.

*(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er)* 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **ARTICLE R 111-14-2 :**

*(D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).*-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature )<sup>2</sup>. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

---

<sup>2</sup> L'article L 200-1 du Code rural a été recodifié et constitue désormais l'article L 110-1 du Code de l'environnement : « I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

1° Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;

2° Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;

3° Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;

4° Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire. »  
*(Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 art. 132 Journal Officiel du 28 février 2002)*

**ARTICLE R 111-15 :**

(D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

**ARTICLE R 111-21 :**

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

2) Elles s'appliquent sans préjudice :

a) des dispositions législatives d'ordre général édictées par les articles L 421-4 et L 421-5 du Code de l'urbanisme :

**ARTICLE L 421-4 :** Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**ARTICLE L 421-5 :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

b) des prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, annexées au P.O.S.

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES<sup>3</sup>

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones peuvent comprendre des secteurs dans lesquels s'appliquent des règles particulières.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont :

### **LA ZONE UA :**

Le secteur UA est affecté essentiellement à une zone centrale à caractère continu à dominante d'habitat, d'équipements structurants, de commerces et de services.

Il comporte les sous secteurs suivants :

UAu : secteur de l'université.

UAc : secteur de projet à dominante habitat qui inclut la cité Allende et les constructions en projet qui articuleront la cité à son environnement

UAg : secteur de l'université où les hauteurs des constructions sont limitées de manière à favoriser l'articulation entre l'université et la zone UG, pavillonnaire, jouxtant au Sud.

UAe : secteur de l'université ayant pour vocation principale d'accueillir des logements étudiants.

### **LA ZONE UD :**

Le secteur UD est affecté essentiellement à une zone mixte d'habitat individuel et d'immeubles collectifs à caractère continu.

### **LA ZONE UE :**

Le secteur UE est affecté à une zone d'immeubles collectifs à caractère discontinu et éventuellement d'habitat pavillonnaire comprenant une zone UEs à vocation sportive et de loisirs.

### **LA ZONE UF ;**

Zone pavillonnaire groupée. Elle comprend un secteur UFa d'habitat dense

---

<sup>3</sup> En application des dispositions de la Loi « SRU » N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, et de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 les dispositions des Plan d'aménagement de zone des ZAC dite « du Centre Ville » (AP N°85-2384 du 5 novembre 1985) et « des Blancs Chandins » demeurent applicable sur le territoire actuel de ces ZAC.

Les propriétés exclues de la ZAC des Blancs Chandins à l'occasion de la réduction de son périmètre, constaté par arrêté préfectoral du 19 novembre 1998, sont concernées par les dispositions de la version initiale du Plan d'aménagement de zone (approuvé par AP N°90-0283 du 23 février 1990) incorporé dans le POS en application des dispositions de l'article R. 311-34 ancien du Code de l'urbanisme.

Celles exclues de la ZAC du Centre Ville par la délibération de réduction du Conseil Communautaire de Plaine Commune du 24 juin demeurent soumises au PAZ de cette ZAC, en application de l'article L 311-7 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la Loi du 13 décembre 2000, alors applicable.

**LA ZONE UG :**

Zone pavillonnaire traditionnelle où peuvent se réaliser des opérations pavillonnaires denses.

**LA ZONE UH :**

Zone pavillonnaire aérée

**LA ZONE UI :**

Zone industrielle, comportant un secteur UIb<sup>4</sup> ainsi qu'un secteur à dominante d'activité commerciale, désigné UIc.

**LA ZONE UJ :**

Zone d'habitat urbanisée de fait et légèrement viabilisée

2. Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont :

**LA ZONE NA :**

Le secteur NA est affecté essentiellement à une zone d'aménagement futur.

**LA ZONE ND :**

Le secteur N D est affecté à une zone d'espaces verts à conserver.

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* ».

---

<sup>4</sup> Le secteur UIb a été supprimé lors d'une précédente évolution du document d'urbanisme.



***TITRE II***

***DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES***

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

**Le secteur UA est affecté essentiellement à une zone centrale à caractère continu à dominante d'habitat, d'équipements structurants, de commerces et de services.**

**Il comporte les sous secteurs suivants :**

**UAu : secteur de l'université.**

**UAc : secteur de projet à dominante habitat qui inclut la cité Allende et les constructions en projet qui articuleront la cité à son environnement**

**UAg : secteur de l'université où les hauteurs des constructions sont limitées de manière à favoriser l'articulation entre l'université et la zone UG, pavillonnaire, jouxtant au Sud.**

**UAe : secteur de l'université ayant pour vocation principale d'accueillir des logements étudiants.**

Article UA 2 modifié (rajout alinéa c) afin de mettre en compatibilité le POS pour la Tangentielle Nord déclaré d'utilité publique par décret du 27 mai 2008

Articles UA 2, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 : modifiés afin de mettre en compatibilité le POS pour la réalisation du Tram'Y – T8, opération reconnue d'utilité publique en date du 27 décembre 2007 (.

Articles UAc 6-2-C et D, UAc 9-2 alinéa 2 et UAc 10-3, UA 14-1 (modifications approuvées par délibération du CM du 14 décembre 2010).

Articles UAe 6-1-D, UAe 9-2 alinéa 3, UAe 10-5, UAe 14-2-A et B (modifications approuvées par délibération rectificative du CM du 10 novembre 2011).

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

### **Article UA 1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2 sont interdits :

1 - Les constructions à usage d'exploitations agricoles et les activités économiques autres que celles mentionnées à l'article 2

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'Urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages d'infrastructures à caractère public (rue, souterrain, etc.)

- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés;

- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage;

4 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

5 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

6 - De plus, dans les secteurs UAu, UA<sub>g</sub> et UA<sub>e</sub> sont interdites les constructions à usage d'habitation.

### **Article UA 2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

3 - Sont autorisés dans la zone :

a) Les constructions et les extensions des constructions à usage d'activités liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, d'une surface hors œuvre brute inférieure à 600 m<sup>2</sup> (y compris extension), et dont l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone.

- b) Les commerces, et les services, d'une surface hors œuvre brute inférieure à 600 m<sup>2</sup> (y compris extension), et dont l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone.
- c) Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utile) liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.

#### 4 - Installations classées :

a) Dans les secteurs UA, UAc et UAe les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées lorsqu'elles respectent les alinéas précédents ou sont nécessaires à la commodité des habitants, et ne peuvent entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

b) Dans les secteurs UAU, UAe et UAg, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées lorsqu'elles respectent les alinéas précédents ou sont nécessaires aux activités d'enseignement et de recherche, et ne peuvent entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

5 - **ACTIVITES ET INSTALLATIONS EXISTANTES** : L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

6 – Paragraphe supprimé.

7 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N86-765 du 21 mars 1986).

8 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

9 - Dans les secteurs UAU et UAg, les prescriptions suivantes s'appliquant complémentairement à celles communes à la zone, sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations.

10 - Dans le secteur UAe, les prescriptions suivantes s'appliquant complémentairement à celles communes à la zone : sont autorisées :

a) les constructions destinées au logement des étudiants ;

b) les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations.

11 – Les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y – T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

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

### **Article UA 3 - Accès et voirie**

#### **1 – DEFINITIONS**

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale. Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après. La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

#### **2 – ACCES**

A) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres, la largeur du passage (porte cochère) ne pouvant être inférieure à 2,5 m.

D) Constructions existantes

Les dispositions du paragraphe 2C ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de plus de 30 % de la S.H.O. nette.

### 3 – VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

B) Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

C) Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### **A) DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UA**

##### A1) EAUX USEES

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

b). Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

c). L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### A2) EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics de l'opportunité de mettre en œuvre tout dispositif permettant d'écrêter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

## **B) DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX SECTEURS UAu, UAc, UAg et UAe**

### **B1. ASSAINISSEMENT SEPARATIF**

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique, aux articles R111-8 à R111-12 du Code de l'Urbanisme, aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'usager devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public.

### **B2. EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,

- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées.

**B2a.** L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux industrielles transportées par les collecteurs d'eaux usées doivent être prétraitées et conformes aux normes de rejets. Les eaux usées rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

### **B3. EAUX PLUVIALES**

Sans préjudice des articles 640 à 643 du Code Civil, aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

**B3a. Quantitativement :**

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...). La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée. Des débits de rejets peuvent être imposés par le gestionnaire de l'ouvrage.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**B3b. Qualitativement :**

Les aménagements réalisés sont à la charge du responsable de l'aménagement envisagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées. Cependant, ces surverses devront avoir lieu sur le domaine privé. Les eaux pluviales provenant des surverses devront avoir été dirigées vers des ouvrages d'engouffrement avant raccordement vers les ouvrages publics.

Toute surface nouvellement imperméabilisée, ou espace accessible par véhicule motorisé, doit être équipée d'un débourbeur déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**C) DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :**

**C1 : BRANCHEMENTS PARTICULIERS**

C1a. Tout raccordement au réseau collectif fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

C1b. Le raccordement à l'immeuble comportera un regard de façade, normalement situé sous le domaine public. Les services du contrôle ou de l'exploitation du réseau pourront accéder à ce regard d'une manière permanente.

**3) RESEAUX DIVERS :**



Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Pas de préconisation sur la superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent respecter les règles d'alignement et de prospect ci-après :

#### 1 – ALIGNEMENT

##### **A) DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTEURS UA et UAg**

A1 - Le nu des façades de toute construction doit être édifié à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Toutefois, une clôture structurante composée d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 m et d'une épaisseur de 0,60 m, surmonté d'une grille en ferronnerie (le tout ne dépassant pas 2,10 m de hauteur) sera considérée comme une façade. L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques, les containers à ordures, etc.

A2 - Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert), la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

A3 - Si des marges de reculement obligatoires sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.

##### **B) DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAu.**

Dans le secteur UAu, le traitement des constructions doit privilégier les transparences entre le cœur du campus et les espaces publics alentours, ainsi que la structuration de la Place François Mitterrand.

Les règles d'alignement suivantes sont donc à respecter :

B1. En l'absence de disposition spéciale sur le document graphique, le nu des façades de toute construction est édifié :

a) soit à l'alignement des voiries publiques existantes ou projetées et des voies internes de l'université, définies dans les pièces graphiques.

b) soit avec un retrait minimal de 5 m par rapport aux voiries publiques et aux voies internes de l'université.

B2. Conformément à la légende des pièces graphiques, les règles d'alignement peuvent être les suivantes :

a) - implantation continue du nu des façades de toute construction à l'alignement sur voirie publique.

b) - « implantation discontinue à l'alignement min. 60% retrait 5 m min. 30% ». Dans ce cas :  
- un minimum de 30% de l'ensemble du linéaire concerné devra être construit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la voirie publique  
- et un minimum de 60% de l'ensemble de ce linéaire sera construit à l'alignement.

- Toutefois, la longueur des façades d'un seul tenant ne pourra excéder 75 m. Au-delà de cette distance, le linéaire de la façade sera interrompu par une césure du front bâti (porches sur au moins deux niveaux, circulations vitrées ou à l'air libre tout hauteur, redents, etc.)

c) -. « zone d'implantation à l'alignement discontinu avec toutefois un minimum de 50% de l'ensemble du linéaire construit à l'alignement ». Dans ce cas, l'implantation des bâtiments devra se faire :

- soit à l'alignement des voiries publiques  
- soit en retrait de cet alignement avec toutefois un minimum de 50% de l'ensemble du linéaire concerné construit à l'alignement des voies publiques.

#### C) DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAc

Dans le secteur UAc, les règles d'alignement pour les constructions nouvelles sont les suivantes :

- soit implantation à l'alignement en continu  
- soit implantation à l'alignement discontinu, avec toutefois un minimum de 50% de l'ensemble du linéaire construit à l'alignement.

#### D) DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAe

Dans le secteur UAe, conformément à la légende des pièces graphiques, les règles d'alignement peuvent être les suivantes :

- soit alignement libre par rapport aux voies privées  
- soit « implantation discontinue à l'alignement min. 60% retrait 2 m min. 30% ». Dans ce cas :  
- un minimum de 30% de l'ensemble du linéaire concerné devra être construit avec un retrait d'au moins 2 m par rapport à la voirie publique  
- et un minimum de 60% de l'ensemble de ce linéaire sera construit à l'alignement par rapport à la voirie publique.

Toutefois, la longueur des façades d'un seul tenant ne pourra excéder 75 m. Au-delà de cette distance, le linéaire de la façade sera interrompu par une césure du front bâti (porches sur au moins deux niveaux, circulations vitrées ou à l'air libre tout hauteur, redents, etc.).

#### E) DISPOSITIONS COMMUNES

a - Dans les cas où la réalisation d'une « clôture structurante » à l'alignement sur rue est autorisée en application de l'article UA 11 2A1, celle-ci est considérée comme constituant une façade pour l'application des paragraphes UA 6-1A à UA 6-1D déterminant les règles d'implantation des bâtiments.

b - Dans le cas de voie privée existante ou projetée et pour l'application des alinéas précédents, la limite latérale effective de la voie est considérée comme constituant l'alignement sauf si le document graphique mentionne une limite d'emprise différente.

c - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## 2 – PROSPECT

A) La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Dans le cas de galeries en rez-de-chaussée, le niveau bas de la limite constructible opposé sera pris à compter du plancher du premier étage.

B) Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

C) Dans le secteur UAc, dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 5 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie plus étroite.

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

E) Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## 3 –DISPOSITIONS COMMUNES AUX ALIGNEMENTS ET PROSPECTS

### CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/2006 ;
- Soit respectée la règle d'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue ;
- Les extensions éventuelles respectent une distance minimale par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

## 4- DISPOSITION SPECIALE A TOUS LES SECTEURS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

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

### 1 – DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UA

#### A - Constructions en recul des limites de propriété

##### A1) Dans la bande de 25 m

Toute construction à tous ses niveaux doit être édifiée en ordre continu, œuvre être contiguë aux limites séparatives touchant une voie.

Cette implantation s'applique sur une profondeur maximum de terrain de 25 m à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques.

##### A2) Au-delà des 25 m

Au-delà des 25 m et le long des autres limites séparatives les constructions devront respecter les règles définies ci-dessous.

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 m. Cette distance ne s'applique pas (avec un minimum de 2,5 m) dans le cas de constructions en rez-de-chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

##### A3) Murs aveugles

En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,5 m. Toutefois, lorsque la hauteur de la construction nouvelle ou modifiée n'excède pas 11 m, la distance peut être réduite au tiers de la différence d'altitude, avec un minimum de 2,5 m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

#### B - Constructions en limite de propriété

La construction en limite de propriété est autorisée :

- pour tous les bâtiments édifiés dans la bande des 25 m à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques.

- pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 4 m, au-delà de cette limite.

## 2 – DISPOSITIONS SPECIALES AUX SECTEURS UAu, UAc, UAg et UAe

Dans les secteurs UAu, UAc, UAg et UAe, les constructions pourront s'implanter soit en limite de propriété, soit en retrait de celle-ci, dans les conditions suivantes :

### A – Constructions en limite de propriété

A1) Les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété.

A2) Toutefois, les constructions ne peuvent être implantées en fond de parcelle dans les secteurs UAg et UAe;

A3) Les terrains situés à l'angle de l'avenue Jean Baptiste Clément et de la rue Joliot Curie ne sont pas régis par les dispositions de l'alinéa UA 7-2A2 ci-dessus, pour leur partie située à moins de 15 m. de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

### B – Constructions en recul des limites de propriété

Les constructions pourront être implantée de telle manière que la distance de tout point de celle-ci au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

B1) la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres, si la façade ne comporte pas d'ouverture

B2) la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres si la façade présente des baies principales.

C - Toutefois s'agissant de la limite avec la zone ND, l'implantation en limite avec vues est autorisée ;

## 3 – DISPOSITIONS COMMUNES

### CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A) Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

B) Le respect des règles de l'article 7 ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions, ou surélévations de constructions existantes au 01/01/1979, qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m et que ces extensions respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

## 4- DISPOSITION SPECIALE A TOUS LES SECTEURS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

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

### 1 – DISPOSITIONS SPECIALES AUX SECTEURS UA, UAc, UAe et UAg

A) Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance horizontale de moins de 6 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- d'un œuvre avec un mur aveugle.
- d'un œuvre avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.).

B) Les parties aveugles des constructions non contiguës, édifiées sur une même unité foncière, doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois, ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

### 2 – DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAu

Dans le secteur UAu, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'une distance d'au moins 2,50 mètre les sépare ; que les baies principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

### 3 – DISPOSITIONS COMMUNES :

#### CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux éventuelles extensions, surélévations ou aménagements des constructions existantes édifiées avant le 01/01/1979 à condition que l'augmentation de S.H.O.N soit inférieure de 30% par rapport à la S.H.O.N existante ou ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par logement.

#### 4- DISPOSITION SPECIALE A TOUS LES SECTEURS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

## **Article UA 9 - Emprise au sol**

### 1 – DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UA

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### 2 – DISPOSITIONS SPECIALES AUX SECTEURS UAu, UAc, UAg et UAe

Toutefois, dans les secteurs UAu, UAc, UAg et UAe, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière située dans le même zonage, les constructions existantes étant prises en compte dans le calcul.

Dans le secteur UAc, l'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Si un bâtiment présente plusieurs destinations, dont celle de construction nécessaire aux services publics, cette dernière l'emportera pour le calcul de l'emprise au sol.

Dans le secteur UAe, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière située dans le même zonage, les constructions existantes étant prises en compte dans le calcul.

### 3- DISPOSITION SPECIALE A TOUS LES SECTEURS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

## **Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1 – DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UA

a – La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder trois étages droits sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables, et 12 mètres à la gouttière ou au chéneau.

b – La pente des toitures ne pourra excéder 45 ° sur l'horizontale.

### 2 – DISPOSITIONS SPECIALES AUX SECTEURS UAu

Dans les secteurs UAu, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 20 m.

### 3 – DISPOSITIONS SPECIALES AUX SECTEURS UAc

Dans les secteurs UAc, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 21 m.

### 4 –DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAg

Dans le secteur UAg, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8m.

### 5 – DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAe

Dans le secteur UAe, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 16 m et R+3.

### 6– DISPOSITIONS COMMUNES



A – La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

B - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

C - Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc.

#### D – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation, d'enseignement ou de recherche qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

#### E- DISPOSITION SPECIALE A TOUS LES SECTEURS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

### **Article U A 11 - Aspect extérieur**

#### 1 – ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents.

En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

#### 2 – CLOTURES

##### A) CLOTURES SUR RUE

#### **A1 – DISPOSITIONS SPECIALES AUX SECTEURS UA et UA<sub>g</sub>**

a) Les clôtures sur rues sont interdites.

b) Toutefois, sont autorisés les dispositifs définis à l'article UA 6-1A1 : « une clôture structurante composée d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 m et d'une épaisseur de 0,60 m, surmonté d'une grille en ferronnerie (le tout ne dépassant pas 2,10m de hauteur) sera considérée comme une façade. L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques, les containers à ordures ... ».

Ces dispositifs devront être réalisés en matériaux pérennes, respectant les dispositions du 1 du présent article.

Les eaux de ruissellement seront recueillies sur la propriété.

#### A2 – DISPOSITIONS SPECIALES AUX SECTEURS UAU et UAE

Dans les secteurs UAU et UAE, la limite entre l'université et les voiries publiques ou internes à l'université devra être traitée :

- soit au moyen d'une délimitation assurée par un marquage au sol, une haie, une noue, un fossé ;

- soit au moyen d'une grille constituée de barreaux verticaux, sur mur bahut ou non, d'une hauteur totale comprise entre 2 m et 3 m 50.

#### A3 – DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAC

Dans le secteur UAC, sont autorisées les clôtures structurantes d'une hauteur maximale de 3,50m hors poteaux, à condition que :

- 50% au moins de la hauteur de la clôture soit à clairevoüe (barreaudage, claustra, ...). Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive ;

- le mur bahut éventuel n'excède pas 1m de hauteur.

#### A4 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTEURS UAC, UAU et UAE

Dans les secteurs UAU, UAC et UAE, toutes précautions seront prises pour faciliter l'entretien des clôtures sur rue et en prévenir les dégradations (graffitis, affichages sauvages). L'emploi de matériaux tels que fil de fer, barbelés, tôle ou grillage est proscrit, en complément des prescriptions édictées à l'article UA 11-1.

### B) AUTRES CLOTURES

#### B1 – DISPOSITIONS COMMUNES

a) Les clôtures pourront être assurées par un dispositif à claire voüe (grille, grillage, etc.) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

b) L'emploi de matériaux tels que fil de fer, barbelés, tôle ou grillage est proscrit pour ces clôtures, en complément des prescriptions édictées à l'article UA 11-1.

#### B2 – DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAC :

En complément des dispositions communes, il est précisé que, dans le secteur UAC, les clôtures, clostras... constituant la façade de bâtiments ne sont pas règlementées en termes de hauteurs ou d'importance du dispositif à claire-voüe.

#### B3 – DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UAE

Dans le secteur UAe, et par exception aux dispositions du paragraphe 2B1a du présent article, un mur plein, crépi ou ravalé et d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,1 devra être érigé en fond de parcelle. Il sera doublé d'une haie vive.

## C – TOITURES DES BATIMENTS

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## **Article UA 12 - Stationnement**

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m y compris les accès.

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

C1. Soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale ;

C2. Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Les emplacements de stationnement au-dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 20 % de places de stationnement en surface. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UAu, UAg et UAe.

E) Le nombre des places de stationnement calculé conformément aux dispositions de l'article 2 ci-après sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2 – LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES :

A) Constructions à usage d'habitation

Il sera réalisé :

A1. 1,2 places de parking couvertes ou non par logement;

A2. Ce nombre est porté à 1,5 places par logement lorsqu'il en est réalisé, dans la même opération, plus de 10;

A3. Les normes ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de logements existants au 01/01/1979, dans la limite d'une extension maximum de 30 m<sup>2</sup> par logement<sup>5</sup>.

A4. Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »

#### B) Bureaux

B1. 65 % de la surface hors œuvre nette affectée aux bureaux devra être aménagée pour le stationnement des véhicules.

B2. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bureaux existants au 01/01/1979 dans la limite d'une extension maximum de 20 % de la SHON existante.

#### C) Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

C1. 1 place de parking par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

C2. 1 place de parking par tranche de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dans le cas de constructions existantes au 01/01/1979.

#### D) Commerces

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

D1. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors œuvre nette de moins de 2.000 m<sup>2</sup>, 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N. avec un minimum d'une place de parking par boutique;

D2. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors œuvre nette de 2.000 m<sup>2</sup> et plus, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

D3. Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants 01/01/1979, sous réserve que leur surface de vente ne soit pas augmentée de plus de 20 %.

#### E) Restaurants

---

<sup>5</sup> Conformément aux dispositions de l'article R 111-4 § 5 du Code de l'urbanisme :  
« 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. ».

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant.

#### F) Hôtels

Il devra être prévu une place de parking par chambre, jusqu'à 40 chambres, plus 1/2 par chambre au-delà. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### G) Foyers

G1. Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 chambres au minimum.

G2. Foyers pour personnes âgées et résidences universitaires 1 place de parking pour 5 logements.

#### H) Etablissements hospitaliers et cliniques :

1 place de parking pour 3 lits

#### D) Etablissements scolaires :

I1. Maternels et du premier degré : 1 place de parking par classe;

I2. Du second degré : 2 places de parking par classe;

I3. IUT : 1 place pour 5 étudiants ;

I4. Autres enseignements supérieurs : 1 place pour 15 étudiants ;

I5. Une partie au moins des places réalisées devra être accessible aux visiteurs.

I6. Cet article ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

### **Article U A 13 - Espaces libres et plantations**

#### 1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

## 2 – ESPACES VERTS PROTEGES

A - La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers ou écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La localisation et la surface des emprises protégées par les E.V.P. sont définies sur les documents graphiques du présent document d'urbanisme.

B - La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes:

a) Elle restitue sur les terrains jouxtant la superficie réglementaire d'E.V.P. indiquée sur le plan ;

b) Elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre. Toutefois, dans le cas de la reconstitution de l'EVP sur un bâtiment construit, les toitures ou terrasses seront plantées avec un minimum de 30 cm de terre végétale et un système d'arrosage approprié.

c) Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ;

d) Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'E.V.P. sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle ;

Pour l'application des conditions a et b :

Exceptionnellement, certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

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

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

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

## 3 – OBLIGATION DE PLANTER ET D'ENTREtenir

### A – DISPOSITIONS COMMUNES

A1) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou

à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte.

A2). Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige dans les espaces libres (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

A3). Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets.

## B) DISPOSITIONS SPECIALES AU SECTEUR UA

Dans le cas prévu à l'article UA 6-1A1 « *une clôture structurante composée d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 m et d'une épaisseur de 0,60 m, surmonté d'une grille en ferronnerie (le tout ne dépassant pas 2,10m de hauteur) sera considérée comme une façade. L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques, les containers à ordures ...* », 33 % au moins de la surface des espaces situés entre la clôture et la façade devront être traités en jardin planté.

Lorsque ce recul sera supérieur à 3 mètres, il sera exigé un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) dans cet espace, puis 1 arbre supplémentaire (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 m de linéaire de façade.

## C) DISPOSITIONS SPECIALES AUX SECTEURS UAu, UAc, UAg et UAe

C1 - 50% de la surface non bâtie de l'unité foncière doivent être plantés en plein terre ou sur dalle couverte par une épaisseur de terre de 2 m au moins, mesurée à partir du sol fini.

C2 - les marges de reculement et les parterres en pleine terre seront plantés, à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface.

## 4 – SCHEMA DES PLANTATIONS

Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

## 5 – AIRES DE JEUX

Dans le cas de construction de logements, il est exigé la réalisation, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs à proximité de ces logements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article UA 14 - COS**

Sans objet

**Article UA 15 - Dépassement de COS**

Interdit.



## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD

**Le secteur UD est affecté essentiellement à une zone mixte d'habitat individuel et d'immeubles collectifs à caractère continu.**

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

### **Article UD 1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

- 1 - les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2- parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'Urbanisme :
  - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
  - Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.
  - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage.
- 3 - les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 4 - l'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **Article UD 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article I, sont autorisés :

- 1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui ne sont pas de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 5 - L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

6 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, (zone de protection acoustique), les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.<sup>6</sup>

7 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N86-765 du 21 mars 1986).

8 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations.

9 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

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

### Article UD 3 - Accès et voirie

#### 1 – DEFINITIONS

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

---

<sup>6</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

## 2 – ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres, la largeur du passage (porte cochère) ne pouvant être inférieure à 2,5 m.

## D) CONSTRUCTIONS EXISTANTES.

Les dispositions du paragraphe 2C ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de plus 30 % de la S.H.O. nette.

## 3 – VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

B) Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

C) Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **Article UD 4 - Desserte par les réseaux**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante. Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### A) EAUX USEES

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

A3. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

## B) EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en œuvre tout dispositif permettant d'écrêter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

## **Article UD 5 - Caractéristiques des unités foncières**

Néant

## **Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les règles d'alignement et de prospect ci-après :

### 1- ALIGNEMENT

A) Le nu des façades de toute construction peut être édifié :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

- soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 2 m et le cinquième de la largeur de la façade.

B) Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert), la limite effective de l'espace est prise comme alignement. Dans le cas de voie privée, et pour l'application de l'alinéa précédent, la limite latérale effective de la voie est considérée comme constituant l'alignement.

C) Si des marges de reculement obligatoires sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.

## 2 – PROSPECT

A) La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Dans le cas de galeries en rez-de-chaussée, le niveau bas de la limite constructible opposée sera pris à compter du plancher du premier étage.

B) Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

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

D) Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## 3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979;
- Soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue;
- Les extensions éventuelles respectent une distance minimale par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

## **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 – CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE**

#### **A) DISPOSITIONS GENERALES**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 m.

Cette distance ne s'applique pas (avec un minimum 2,5 m) dans le cas de constructions en rez-de-chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

#### **B) MURS AVEUGLES**

En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,5 m. Toutefois, lorsque la hauteur de la construction nouvelle ou modifiée n'excède pas 11 m, la distance peut être réduite au tiers de la différence d'altitude, avec un minimum de 2,5 m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez de chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### **2 – CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE**

La construction en limite de propriété est autorisée dans chacun des cas suivants :

A) pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 4 m, à l'exception des constructions à usage d'activité.

B) pour les constructions implantées dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

### **3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

A) Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

B) Le respect des règles de l'article 7 ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions ou surélévation de constructions existantes au 01/01/1979, qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m et qu'elles respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

### **Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)**

1 – Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance horizontale de moins de 6 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement ;
- d'un vis à vis avec un mur aveugle ;
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...).

2 – Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul, mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois, ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

### **3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux éventuelles extensions, surélévations ou aménagements des constructions existantes édifiées avant le 01/01/1979 à condition que l'augmentation de S.H.O.N soit inférieure de 30% par rapport à la S.H.O.N existante ou ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par logement.

### **Article UD 9 - Emprise au sol**

1 – L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

2 – Toutefois, aucune limitation ne sera imposée pour la partie des constructions édifiées dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul obligatoire qui s'y substitue.

3 – Ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 4 m. lorsque simultanément

- elles ne sont pas destinées à l'habitation;
- leur toiture est traitée en espaces verts plantés sur une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,9 m.

### **4 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 9 ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date



du 01/01/1979 et que l'extension de la construction non conforme à l'article 9 faisant l'objet de la demande d'autorisation n'excède pas une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.

### **Article UD 10 - Hauteur des constructions**

1 – La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

2 – La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 4 étages droits sur rez de chaussée, les combles pouvant être aménageables et :

- 16 m à la gouttière ou au chéneau
- 20 m au faîtage

3 – Dans le cas où le bâtiment est dépourvu de combles, sa hauteur n'excédera pas quatre étages droits sur rez de chaussée et 16 m.

4 – Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 – Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc.

### **6 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

### **Article UD 11 - Aspect extérieur**

#### **1 – ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS**

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents.

En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre.

#### **2 – CLOTURES**

A) Les clôtures ne pourront être constituées que par des aménagements légers (jardinières, haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie) n'excédant pas 0,6 m de hauteur.

B) Toutefois, dans le cas de construction individuelle, d'immeuble collectif doté de jardin privatif en rez de chaussée ou de construction abritant des activités économiques (à l'exception des bureaux, commerces et des services de détail), les clôtures pourront être assurées par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc.) d'une hauteur maximale de 2,1 m

avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, doublées d'une haie vive en limite séparative.

### 3 – TOITURES DES BATIMENTS

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## Article UD 12 - Stationnement des véhicules

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

C1. Soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale ;

C2. Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Les emplacements de stationnement au-dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 30 % de places de stationnement en surface.

E) Le nombre des places de stationnement calculé conformément aux dispositions de l'article 2 ci après sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2 – LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES

A) Constructions à usage d'habitation

Il sera réalisé :

A1. 1,2 place de parking par logement<sup>7</sup> ;

A2. Ce nombre est porté à 1,5 places par logement lorsqu'il en est réalisé, dans la même opération, plus de 10;

---

<sup>7</sup> Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »

A3. Les normes ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de logements existants au 01/01/1979, dans la limite d'une extension maximum de 30 m<sup>2</sup> par logement<sup>8</sup>.

#### B) Bureaux

B1. 65 % de la surface hors œuvre nette affectée aux bureaux devra être aménagée pour le stationnement des véhicules.

B2. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bureaux existants au 01/01/1979 dans la limite d'une extension maximum de 20 % de la SHON existante.

#### C) Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

C1. 1 place de parking par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

C2. 1 place de parking par tranche de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dans le cas de constructions existantes au 01/01/1979.

#### D) Commerces

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

D1. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors œuvre nette de moins de 2.000 m<sup>2</sup>, 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d'une place de parking par boutique;

D2. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors œuvre nette de 2.000 m<sup>2</sup> et plus, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

D3. Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants 01/01/1979, sous réserve que leur surface de vente ne soit pas augmentée de plus de 20 %.

#### E) Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 10 m de surface hors œuvre nette de salle de restaurant.

#### F) Hôtels

---

<sup>8</sup> Conformément aux dispositions de l'article R 111-4 § 5 du Code de l'urbanisme : « *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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.* ».

Il devra être prévu une place de parking par chambre, jusqu'à 40 chambres, plus 1/2 par chambre au-delà. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

G) Foyers

G1. Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 chambres au minimum.

G2. Foyers pour personnes âgées et résidences universitaires 1 place de parking pour 5 logements.

H) Etablissements hospitaliers et cliniques

1 place de parking pour 3 lits

D) Etablissements scolaires

I1. Maternels et du premier degré : 1 place de parking par classe;

I2. Du second degré : 2 places de parking par classe;

I3. IUT : 1 place pour 5 étudiants;

I4. Autres enseignements supérieurs : 1 place pour 15 étudiants;

I5. Les effectifs mentionnés en I3 et I4 sont calculés comme en matière d'établissements recevant le public;

I6. Une partie au moins des places réalisées devra être accessible aux visiteurs.

**Article UD 13 - Espaces libres et plantations**

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

2 – OBLIGATION DE PLANTER

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte

B) 30% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés en plein terre ou sur dalle. Les aires de stationnement ne peuvent être assimilées à ce pourcentage.

C) Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

D) Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

E) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets.

### 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

#### A) SCHEMA DES PLANTATIONS

Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

#### B) AIRES DE JEUX

Dans le cas de construction de logements, il est exigé la réalisation, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs à proximité de ces logements.

#### C) LOTISSEMENTS

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UD 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### 1 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

A) Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 1,10.

B) Toutefois le C.O.S. sera limité à 1 en zone UD pour les constructions à usage de :

- habitation
- commerces et artisanat
- bureaux

- équipements collectifs

- activités industrielles et entrepôts (limité à 4 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de SHON)

C) Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière, le cumul des COS particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le COS maximum de la zone.

## 2 – CONSTRUCTIONS NON CONCERNEES PAR LE C.O.S.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

### **Article UD 15 - Dépassement du COS**

Conformément à l'article R 123.22 (5) le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé :

1 – Pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie (article R 123.18 - 5 et L 123.1).

2 – Lorsque le dépassement est assorti du versement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme à l'article L 332.1, dans les conditions fixées par les articles R 332.1 à R 332.14, pour les constructions édifiées:

- à l'angle de deux voies

- entre deux voies distantes de moins de 15 m

- entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la plus petite hauteur de ces deux constructions.

-pour toute construction à usage d'habitation.

## CHAPITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

**Le secteur UE est affecté à une zone d'immeubles collectifs à caractère discontinu et éventuellement d'habitat pavillonnaire comprenant une zone UEs à vocation sportive et de loisirs.**

Articles UEs 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 14 modifiés pour la réalisation du Tram'Y, opération reconnue d'utilité publique en date du 27 décembre 2007 (approuvé par le CM du 14 décembre 2010)

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

### **Article UE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1 - les constructions à usage de :

- Exploitations agricoles

2 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'Urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés;

- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage;

- L'implantation des habitations légère de loisirs;

4 - les campings et terrains de stationnement des caravanes.

5 - l'ouverture et l'exploitation des carrières.

6 - dans le secteur UEs, tout bâtiment non lié aux activités sportives ou de loisirs ainsi que leurs accessoires.

### **Article UE 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

3 - Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui ne sont pas de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone, et ne



pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

5 - L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

6 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, (zone de protection acoustique), les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.<sup>9</sup>

7 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N86-765 du 21 mars 1986).

8 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

9 - Les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

---

<sup>9</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

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

### Article UE 3 - Accès et voirie

#### 1 – DEFINITIONS

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

#### 2 – ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres, la largeur du passage (porte cochère) ne pouvant être inférieure à 2,5 m.

#### D) CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du paragraphe 2C ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de plus de 30 % de la S.H.O. nette.

#### 3 – VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

B) Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

C) Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## Article UE 4 - Desserte par les réseaux

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### A) EAUX USEES

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

A3. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### B) EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en œuvre tout dispositif permettant d'écarter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

## **Article UE 5 - Caractéristiques des unités foncières**

### **1 – TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sont constructibles les unités foncières satisfaisant à l'ensemble des règles suivantes :

- A) Leur superficie doit être au moins égale à 400 m<sup>2</sup>.
- B) Elles doivent disposer d'au moins une façade sur rue ayant une longueur minimale de 12 m.
- C) Elles doivent, en dehors des marges de reculement et d'isolement, avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle d'une largeur au moins égale à 10 m. et d'une longueur au moins égale à 20 m.

### **2 – DEFINITIONS**

Demeurent constructibles, si elles respectent les dispositions de l'article UE 5-1, les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été cédée gratuitement à une collectivité locale, ou à un service public, en particulier en application des dispositions de l'article R 332-15 du Code de l'urbanisme. Dans ce cas, les règles de dimension mentionnées ci-dessus sont appréciées par rapport à la propriété telle qu'elle existait avant la cession gratuite.

### **3 – LOTISSEMENTS**

#### **A) OPERATIONS NOUVELLES**

Pour les lotissements réalisés sur des unités foncières d'une superficie supérieure à 1 hectare, aucune superficie minimum ne sera imposée, à condition que la différence entre la superficie des lots et celle imposée dans la zone soit réalisée en espaces plantés communs.

#### **B) LOTISSEMENTS ANCIENS**

Demeurent constructibles les lots qui l'étaient, aux termes des règles d'urbanisme qui leurs étaient applicables selon les dispositions du dernier acte administratif créant ou modifiant le lotissement concerné.

### **4 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Nonobstant les dispositions des alinéas précédant du présent article, demeurent constructibles les unités foncières constituées avant le 01/01/1979 supportant des constructions légalement édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979, à condition que les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O. nette de plus de 30 % de la surface existante.

### **5- DISPOSITION SPECIALE**

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les règles d'alignement et de prospect ci-après :

### 1 – ALIGNEMENT

A) Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce retrait constitue la "marge de reculement" mentionnée au présent règlement.

B) Dans le cas de voie privée, et pour l'application de l'alinéa précédent, la limite latérale effective de la voie est considérée comme constituant l'alignement.

C) En bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement obligatoires plus importantes sont portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite de ces marges.

### 2 – PROSPECT

A) La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

B) Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

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

D) Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

### 3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979;

- Soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue;

- Les extensions éventuelles respectent une distance minimale par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

#### 4- DISPOSITION SPECIALE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### 1 – CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE

##### A) CAS GENERAL

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

##### B) MURS AVEUGLES

En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,5 m. Toutefois, lorsque la hauteur de la construction nouvelle ou modifiée n'excède pas 11 m, la distance peut être réduite au tiers de la différence d'altitude, avec un minimum de 2,5 m.

Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au-dessus du plancher fini, et pouvant comporter au rez de chaussée un accès donnant sur un dégagement.

#### 2 – CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE

La construction en limite de propriété est autorisée dans chacun des cas suivants :

A) pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 4 m.

B) pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 11 m lorsque les constructions sont implantées dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

#### 3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A) Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

B) Le respect des règles de l'article 7 ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions ou surélévation de constructions existant au 01/01/1979, qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales, à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m et que ces extensions respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

#### 4- DISPOSITION SPECIALE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)**

1 – Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance horizontale de moins de 8 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- d'un vis à vis avec un mur aveugle.
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...).

2 – Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois, ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

#### 3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux éventuelles extensions, surélévations ou aménagements des constructions existantes édifiées avant le 01/01/1979 à condition que l'augmentation de S.H.O.N soit inférieure de 30 % par rapport à la S.H.O.N existante ou ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par logement.

#### 4- DISPOSITION SPECIALE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

## Article UE 9 - Emprise au sol

1 – L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

2 – Ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 4 m. lorsque simultanément

- elles ne sont pas destinées à l'habitation.

- leur toiture est traitée en espaces verts plantés sur une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,9 m.

### 3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles de l'article 9 ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux, à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que l'extension de la construction non conforme à l'article 9 faisant l'objet de la demande d'autorisation n'excède pas une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.

### 4- DISPOSITION SPECIALE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.



### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

1 – La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

2 – La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 4 étages droits sur rez de chaussée, les combles pouvant être aménageables et :

- 16 m à la gouttière ou au chéneau
- 20 m au faîtage

3 – Dans le cas où le bâtiment est dépourvu de combles, sa hauteur n'excédera pas quatre étages droits sur rez de chaussée et 16 m.

4 – Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 – Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc.

#### **6 – HABITATIONS EXISTANTES**

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

#### **7- DISPOSITION SPECIALE**

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur**

#### **1 – ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS**

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents.

En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

#### **2 – CLOTURES**

A) Les clôtures ne pourront être constituées que par des aménagements légers (jardinières, haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie) n'excédant pas 0,6 m de hauteur.

B) Toutefois, dans le cas de construction individuelle, d'immeuble collectif doté de jardin privatif en rez de chaussée ou de construction abritant des activités économiques (à l'exception des bureaux, commerces et des services de détail), les clôtures pourront être assurées par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc...) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

### 3 – TOITURES DES BATIMENTS

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le Code de l'urbanisme.

### 4- DISPOSITION SPECIALE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

## **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

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

- Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Les emplacements de stationnement au-dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 50 % de places de stationnement en surface.

E) Le nombre des places de stationnement calculé conformément aux dispositions de l'article 2 ci après sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES :

#### A) Constructions à usage d'habitation<sup>10</sup>

Il sera réalisé :

A1. 1,2 place de parking par logement;

---

<sup>10</sup> Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »

A2. Ce nombre est porté à 1,5 places par logement lorsqu'il en est réalisé, dans la même opération, plus de 10;

A3. Les normes ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de logements existants au 01/01/1979, dans la limite d'une extension maximum de 30 m<sup>2</sup> par logement<sup>11</sup>.

#### B) Bureaux

B1. 65 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux bureaux devra être aménagée pour le stationnement des véhicules.

B2. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bureaux existants au 01/01/1979 dans la limite d'une extension maximum de 20 % de la SHON existante.

#### C) Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

C1. 1 place de parking par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

C2. 1 place de parking par tranche de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dans le cas de constructions existantes au 01/01/1979.

#### D) Commerces

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

D1. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de moins de 2.000 m<sup>2</sup>, 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N. avec un minimum d'une place de parking par boutique;

D2. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de 2.000 m<sup>2</sup> et plus, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les commerces alimentaires, et 1 pour 20 m<sup>2</sup> pour les autres commerces.

D3. Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants au 01/01/1979, sous réserve que leur surface de vente ne soit pas augmentée de plus de 20 %.

#### E) Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de salle de restaurant.

---

<sup>11</sup> Conformément aux dispositions de l'article R 111-4 § 5 du Code de l'urbanisme : « *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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.* ».

#### F) Hôtels

Il devra être prévu une place de parking par chambre, jusqu'à 40 chambres, plus 1/2 par chambre au-delà. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### G) Foyers

G1. Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 chambres au minimum.

G2. Foyers pour personnes âgées et résidences universitaires 1 place de parking pour 5 logements.

#### H) Etablissements hospitaliers et cliniques

1 place de parking pour 3 lits

#### I) Etablissements scolaires :

I1. Maternels et du premier degré : 1 place de parking par classe;

I2. Du second degré : 2 places de parking par classe;

I3. IUT : 1 place pour 5 étudiants;

I4. Autres enseignements supérieurs : 1 place pour 15 étudiants;

I5. Les effectifs mentionnés en I3 et I4 sont calculés comme en matière d'établissements recevant le public;

I6. Une partie au moins des places réalisées devra être accessible aux visiteurs.

### 3- DISPOSITION SPECIALE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

## Article UE 13 - Espaces libres et plantations

### 1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

### 2– OBLIGATION DE PLANTER

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte.

B) 35 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés en pleine terre ou sur dalle. Les aires de stationnement respectant l'article 13.2/A4 peuvent être assimilées à ce pourcentage.

C) Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

D) Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

E) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets.

### 3 – SCHEMA DES PLANTATIONS

Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

### 4 – AIRES DE JEUX

Dans le cas de construction de logements, il est exigé la réalisation, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs à proximité de ces logements.

### 5 – LOTISSEMENTS

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

1 – Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 1,00.

Toutefois, pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts le COS est limité à 0,70 avec 2,00 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> au maximum.

2 – Dans le cas où les constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière le cumul de COS particulier à chaque utilisation ne pourra excéder le COS maximum de la zone.

3 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

#### 4- DISPOSITION SPECIALE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram'Y-T8, opération reconnue d'Utilité Publique en date du 27 décembre 2007.

### **Article UE 15 - Dépassement du COS**

Conformément à l'article R 123.22 (5) le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé lorsque le dépassement est assorti du versement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme à l'article L 332.1, dans les conditions fixées par les articles R 332.1 à R 332.14, pour les constructions édifiées :

- à l'angle de deux voies

- entre deux voies distantes de moins de 15 m

- entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la plus petite hauteur de ces deux constructions.

## **CHAPITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

**Zone pavillonnaire groupée.**

**Elle comprend un secteur UFa d'habitat dense**

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UF 1 . TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1 *les constructions à usage d'exploitations agricoles et les activités économiques autres que celles mentionnées à l'article 2*

2 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.

- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage.

4 - les campings et terrains de stationnement des caravanes.

5 - l'ouverture et l'exploitation des carrières.

6 - L'implantation des habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UF 2 . TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

3 - Les constructions à usage d'activité à condition qu'elle soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui ne sont pas de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone, et ne



pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

5 - L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

6 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, (zone de protection acoustique), les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci<sup>12</sup>.

7 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N86-765 du 21 mars 1986<sup>13</sup>).

8 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

9 - Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés dans le secteur UFa:

- a) Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, d'une surface hors œuvre brute inférieure à 300 m<sup>2</sup> (y compris extension), et dont l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle du sous secteur.
- b) Les commerces, et les services, d'une surface hors œuvre brute inférieure à 300 m<sup>2</sup> (y compris extension), et dont l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle du sous secteur.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sont autorisées dans le secteur UFa lorsqu'elles respectent les alinéas précédents ou sont nécessaires à la commodité des habitants, et ne peuvent entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens
- d) Dans ce secteur UFa, ne sont pas applicables les dispositions des paragraphes 3, 4 et 5 du présent article

---

<sup>12</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

<sup>13</sup> Arrêté pris en application de l'ancien article R 111-3 du Code de l'urbanisme, et valant *Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles* en application de l'article L 562-6 du Code de l'urbanisme.

## SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UF 3 . ACCES ET VOIRIE.**

#### 1 - DEFINITIONS

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

#### 2 - ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres, la largeur du passage (porte cochère) ne pouvant être inférieure à 2,5 m.

Dans le secteur UFa, la largeur de passage ne pourra toutefois pas être inférieure à 3m.

#### D) CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du paragraphe 2C ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01/01/1992 et que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de plus de 30 % de la S.H.O. nette.

#### 3 - VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

B) Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

C) Dans le secteur du hameau du Parc l'accès principal des parcelles pourra se faire à partir de voie piétonnes de 3 mètres minimum de largeur d'emprise ou de placettes.

D) Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UF 4 . DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### A) EAUX USEES

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

A3. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### B) EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en oeuvre tout dispositif permettant d'écarter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

### 3- RESEAUX DIVERS :

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur

## **ARTICLE UF 5 . CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES.**

### 1 - TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sont constructibles les unités foncières dont les caractéristiques satisfont simultanément aux règles énoncées ci après:

- A) Leur superficie doit être au moins égale à 2.000 m<sup>2</sup>.
- B) Leur largeur de façade sur rue ou celle de l'une de leur façade doit être au moins égale à 40 m.

### 2 - TERRAINS BATIS

Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, demeurent constructibles les terrains bâtis depuis plus d'un an à la date de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux, ou de la procédure qui s'y substituerait, lorsque, simultanément :

- A) leur superficie est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>
- B) leur largeur sur rue ou voie piétonne est au moins égale à 5 m
- C) l'extension, la surélévation ou l'aménagement envisagé ne nécessitent pas la création de plus de 30 m<sup>2</sup> SHOB et ne conduisent pas à la création d'une habitation

### 3 - LOCAUX TECHNIQUES OU A USAGE COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, il pourra être édifié sur un terrain des locaux techniques ou des bâtiments à usage collectif dont la surface n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> SHOB

## **ARTICLE UF 6 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Il n'est pas imposé de marge de reculement sur les rues et cheminements de la zone.

2 – (Paragraphe supprimé.)

3 - En bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement obligatoires plus importantes sont portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite de ces marges.

4 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance horizontale minimum pourra être réduite de moitié en cas de voie piétonne.

5 - Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

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

7 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## **ARTICLE UF 7 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1 - CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE

A) La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance ne s'applique pas (avec un minimum 2,5 m) dans le cas de constructions en rez-de-chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

### B) MURS AVEUGLES

B1. En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale au tiers de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,5 m.

B2. Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez de chaussée un accès donnant sur un dégagement.

B3. Dans le périmètre du lotissement créé par l'arrêté préfectoral N°93-78-L5 du 13 décembre 1978 (dit "lotissement des mouchérons" ou "hameau du parc"), sont également assimilées à des murs aveugles,

- les baies dans la pente de la toiture et
- les façades percées de baies

d'une largeur inférieure à 0,80 m.

### 2 - CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants:

A) pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 4 m.

B). pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement, de la marge de reculement qui s'y substitue ou de la voie principale desservant l'unité foncière.

C) sur l'ensemble du secteur UFa

**ARTICLE UF 8 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)**

1 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 6 m.

2 - Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- ou d'un vis à vis avec un mur aveugle, avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.
- ou d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...) avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.

3 - Il ne peut être implanté plus d'un bâtiment principal par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de terrain sur celui-ci.

**ARTICLE UF 9 . EMPRISE AU SOL**

- A. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.
- B. Cette emprise est réduite à 50 % dans le secteur UFa

**ARTICLE UF 10 . HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez de chaussée, les combles pouvant être aménageables et :

- 7,5 m à la gouttière ou au chéneau
- 11 m au faîtage

3 - Dans le cas où le bâtiment est dépourvu de combles, sa hauteur n'excédera pas un étage droit sur rez de chaussée et 7,5 m.

4 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 - Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc...

## 6- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UFa :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables, et :

- 9 mètres à la gouttière ou au chéneau.
- 12,50 mètres au faîtage.

Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ne sont pas applicables au secteur UFa

## **ARTICLE UF 11 . ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents.

En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

### 2 - CLOTURES

#### A) CLOTURES SUR RUE

A1. Les clôtures sur rue ou cheminements piétons ne pourront être assurées que par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc...) d'une hauteur maximale de 1,7 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,5 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

A2. Toutefois, lorsqu'il existe depuis plus de deux ans un mur bahut d'une hauteur excédant celle définie à l'alinéa précédent mais inférieure à 0,9 m., sa modification ou sa reconstruction pourront être faites dans les limites de l'existant.

A3. Les clôtures édifiées en limite des voies suivantes :

- rue Maurice Grandcoing ;
- rue Edouard Vaillant ;
- Chemin des Joncherolles ;
- Allée des Amaryllis
- Chemin sous le Jardin

pourront être réalisées conformément aux dispositions de l'article UG 11 – 2 §1 de ce règlement.<sup>14</sup>

---

#### <sup>14</sup> Art UG 11 2 :

Les clôtures ne pourront être assurées que par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc...) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive. Toutefois, les clôtures des limites séparatives jouxtant des espaces publics ou ouvert au public pourront être réalisées en murs pleins, surmontés d'un chapeau, respectant les prescriptions du paragraphe -1- du présent article et dont la hauteur n'excédera pas 2,1 m.



## B) CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront être assurées que par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc...) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

## 3 - TOITURES DES BATIMENTS

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UF 12 . STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

C1. Soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m<sup>2</sup> de la construction principale;

C2. Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Les emplacements de stationnement au-dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 50 % de places de stationnement en surface.

Toutefois, dans le secteur UFa, il n'est pas autorisé de réaliser d'aires de stationnement en surface de plus de 10 places,

E) Le nombre des places de stationnement calculé conformément aux dispositions de l'article 2 ci après sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES

#### A) Constructions à usage d'habitation

Il sera réalisé :

A1. 2 places de parking par logement;

A2. Ce nombre est réduit à 1,5 places par logement lorsqu'il en est réalisé, dans la même opération, plus de 10;

A3. Les normes ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de logements existants au 01/01/1992, dans la limite d'une extension maximum de 30 m<sup>2</sup> par logement<sup>15</sup>.

A4. Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »

#### B) Bureaux

B1. 80 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux bureaux devra être aménagée pour le stationnement des véhicules.

B2. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bureaux existants au 01/01/1992 dans la limite d'une extension maximum de 20 % de la SHON existante.

#### C) Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu 1 place de parking par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

#### D) Commerces

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N. avec un minimum d'une place de parking par boutique;

<sup>16</sup>D3. Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants 01/01/1992, sous réserve que leur surface de vente ne soit pas augmentée de plus de 20 %.

#### E) Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de salle de restaurant.

#### F) Hôtels

Il devra être prévu une place de parking par chambre, jusqu'à 40 chambres, plus 1/2 par chambre au-delà. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### G) Foyers

G1. Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 chambres au minimum.

G2. Foyers pour personnes âgées et résidences universitaires 1 place de parking pour 5 logements.

#### H) Etablissements hospitaliers et cliniques

1 place de parking pour 3 lits

#### I) Etablissements scolaires

---

<sup>15</sup> Conformément aux dispositions de l'article R 111-4 § 5 du Code de l'urbanisme : « 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. ».

<sup>16</sup> Paragraphes D2 et D3 supprimés

- I1. Maternels et du premier degré : 1 place de parking par classe;
- I2. Du second degré : 2 places de parking par classe;
- I3. IUT : 1 place pour 5 étudiants;
- I4. Autres enseignements supérieurs : 1 place pour 15 étudiants;
- I5. Les effectifs mentionnés en I3 et I4 sont calculés comme en matière d'établissements recevant le public;
- I6. Une partie au moins des places réalisées devra être accessible aux visiteurs.

## **ARTICLE UF 13 . ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

### **2 - OBLIGATION DE PLANTER**

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte.

B). 50 % au moins de la superficie de terrain non construite sera traitée en jardin planté.

Cette exigence est abaissée à 40 % dans le secteur UFa

C). Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

D). Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

E) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **SCHEMA DES PLANTATIONS**

Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

### SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UF 14 . POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 0,50.

Dans la zone UFa, ce coefficient est porté à 0,8

2 - Toutefois, il ne peut être édifié plus de 160 m<sup>2</sup> SHON sur les unités foncières d'une surface inférieure à 2.000 m<sup>2</sup>.

3 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE UF 15 . DEPASSEMENT DU COS**

NEANT

## CHAPITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

**Zone pavillonnaire traditionnelle où peuvent se réaliser des opérations pavillonnaires denses.**

Article UG 2 modifié (rajout alinéa 9) afin de mettre en compatibilité le POS pour la Tangentielle Nord déclarée d'utilité publique par décret du 27 mai 2008

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UG 1 . TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1 - Les constructions à usage de

- Activités industrielles et entrepôts

- Exploitations agricoles

2 - l'implantation de plus d'un bâtiment affecté à l'habitation par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de terrain sur celui-ci.

3 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

4. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.

- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage.

5 - les campings et terrains de stationnement des caravanes

6 - l'ouverture et l'exploitation des carrières

### **ARTICLE UG 2 . TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

3 - Les constructions à usage d'activité à condition qu'elle soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui ne sont pas de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

5 - L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

6 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, (zone de protection acoustique), les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci<sup>17</sup>.

7 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N86-765 du 21 mars 1986<sup>18</sup>).

8 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

9 - Les constructions, ouvrages installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utile) liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.

---

<sup>17</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

<sup>18</sup> Arrêté pris en application de l'ancien article R 111-3 du Code de l'urbanisme, et valant *Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles* en application de l'article L 562-6 du Code de l'urbanisme.

## SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UG 3 . ACCES ET VOIRIE.**

#### 1 - DEFINITIONS

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

#### 2 - ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres, la largeur du passage (porte cochère) ne pouvant être inférieure à 2,5 m.

#### D) CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du paragraphe 2C ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de plus de 30 % de la S.H.O. nette.

#### 3 - VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

B) Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

C) Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.



## **ARTICLE UG 4 . DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### A) EAUX USEES

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

A3. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### B) EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en oeuvre tout dispositif permettant d'écarter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

## **ARTICLE UG 5 . CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES.**

### **1 - TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sont constructibles les unités foncières dont les caractéristiques satisfont aux règles énoncées aux points A, B ou C.

#### **A) CAS GENERAL**

A1. leur superficie doit être au moins égale à 300 m<sup>2</sup>.

A2. Leur largeur de façade sur rue ou celle de l'une de leur façade doit être au moins égale à 8 m.

#### **B) UNITES FONCIERES DE SECOND RANG**

B1. leur superficie doit être au moins égale à 450 m<sup>2</sup>.

B2. leur largeur sur rue doit être au moins égale à celle de l'accès.

B3. Elles doivent, au moins 25 m de l'alignement, avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle d'une largeur au moins égale à 10 mètres et d'une longueur au moins égale à 15 mètres.

C) Pour les lotissements réalisés sur des unités foncières d'une superficie supérieure à 1 hectares aucune superficie minimum ne sera imposée à condition que la différence entre la superficie des lots et celles imposée dans la zone soit réalisée en espaces plantés communs.

#### **D) UNITES FONCIERES EXISTANTES AU 01/01/1979**

D1. Elles ont été créées avant le 01/01/1979

D2. Leur superficie est au moins égale à 150 m<sup>2</sup>.

D3. Leur largeur de façade sur rue ou celle de l'une de ses façades sur rue est au moins égale à 5 mètres.

D4. Leurs dimensions permettent d'y inscrire en dehors de l'alignement ou des marges de reculement qui s'y substituent un rectangle d'une largeur au moins égale à 5 mètres et d'une longueur au moins égale à 8 m.

### **2 DEFINITIONS**

Sont assimilées aux unités foncières existant antérieurement à la date du 01/01/1979, et sont donc constructibles si elles respectent les dispositions de l'article UG 5 1 D :

A) les propriétés constituées par la réunion de parcelles dont l'une au moins était constructible en application des règles de l'article UG 5 1 D;

B) les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été acquise par expropriation, préemption (à l'exception du droit de préemption du locataire d'habitation) ou ventes amiables après déclaration d'utilité publique au profit du bénéficiaire de la D.U.P., si la nouvelle unité foncière respecte les règles de l'article UG 5 1 D;

C) les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été cédée gratuitement à une collectivité locale ou un service public en particulier en application des dispositions de l'article R 332-15 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les règles de dimensions mentionnées à l'article UG 5 1 D sont appréciées par rapport à la propriété telle qu'elle existait avant la cession gratuite;

D) les rétablissements de parcelles cadastrales existant antérieurement au 01/01/1979, et qui étaient constructibles en application de l'article UG 5 1 D.

### 3 - LOTISSEMENTS ANCIENS

Demeurent constructibles les lots qui l'étaient, aux termes des règles d'urbanisme qui leurs étaient applicables selon les dispositions du dernier acte administratif créant ou modifiant le lotissement concerné.

### 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Nonobstant les dispositions des alinéas précédant du présent article, demeurent constructibles les unités foncières constituées avant le 01/01/1979 supportant des constructions légalement édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979, à condition que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O. nette de plus de 30 % de la surface existante.

## **ARTICLE UG 6 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Une marge de reculement obligatoire sera imposé de façon à ce que soit le nu des façades de toute construction soit édifié à au moins de 4 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2 - Dans le cas de voie privée, et pour l'application de l'alinéa précédent, la limite latérale effective de la voie est considérée comme constituant l'alignement.

3 - En bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement obligatoires plus importantes sont portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite de ces marges.

4 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

5 - Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

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

7 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## 8 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- La construction ait été édifée antérieurement à la date du 01.01.79.
- Soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue.
- Les extensions éventuelles respectant une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

## **ARTICLE UG 7 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1 - CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE

A) La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance ne s'applique pas (avec un minimum 2,5m) dans le cas de constructions en rez-de-chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

### B) MURS AVEUGLES

En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale au tiers de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez de chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### 2 - CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants:

- A) pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 4 m.
- B). pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

### 3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

De plus, le respect des règles de l'article 7-1-B ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions ou surélévations qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m et que ces extensions soient édifiées dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement et qu'elles respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

### **ARTICLE UG 8 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)**

#### 1 - CAS GENERAL

A) Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 6 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- d'un vis à vis avec un mur aveugle avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...) avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.

B) Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

#### 2 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A) Les dispositions des points 1A et 1B ne sont pas applicables aux éventuelles extensions, surélévations ou aménagements des constructions existantes édifiées avant le 01/01/1979 à condition que l'augmentation de S.H.O.N soit inférieure de 30 % par rapport à la S.H.O.N existante ou ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par logement.

B) Les dispositions du point 1C du présent article ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations de bâtiments édifiés avant le 01/01/1990, lorsqu'elles ont pour effet d'augmenter leur surface de 5 m<sup>2</sup> de SHOB au plus.

### **ARTICLE UG 9 . EMPRISE AU SOL**

1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

2 - Toutefois la limitation d'emprise au sol sera portée à 60 % pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul obligatoire qui s'y substitue.

### 3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 9 ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que l'extension de la construction non conforme à l'article 9 faisant l'objet de la demande d'autorisation n'excède pas une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UG 10 . HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez de chaussée, les combles pouvant être aménageables et :

- 7,5 m à la gouttière ou au chéneau
- 11 m au faîtage

3 - Dans le cas où le bâtiment est dépourvu de combles, sa hauteur n'excédera pas un étage droit sur rez de chaussée et 7,5 m.

4 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 - Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc...

### 6 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

## **ARTICLE UG 11 . ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents.

En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

### 2 - CLOTURES

Les clôtures ne pourront être assurées que par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc...) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures des limites séparatives jouxtant des espaces publics ou ouvert au public pourront être réalisées en murs pleins, surmontés d'un chapeau, respectant les prescriptions du paragraphe -1- du présent article et dont la hauteur n'excédera pas 2,1 m.

### 3 - TOITURES DES BATIMENTS

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UG 12 . STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

C1. Soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m<sup>2</sup> de la construction principale;

C2. Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Les emplacements de stationnement au-dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 50 % de places de stationnement en surface.

E) Le nombre des places de stationnement calculé conformément aux dispositions de l'article 2 ci après sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES

A) Constructions à usage d'habitation

Il sera réalisé **19**:

A1. 2 places de parking par logement;

A2. Ce nombre est réduit à 1,5 places par logement lorsqu'il en est réalisé, dans la même opération, plus de 10;

A3. Les normes ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de logements existants au 01/01/1979, dans la limite d'une extension maximum de 30 m<sup>2</sup> par logement.

---

**19** NOTA : Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »

#### B) Bureaux

B1. 80 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux bureaux devra être aménagée pour le stationnement des véhicules.

B2. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bureaux existants au 01/01/1979 dans la limite d'une extension maximum de 20 % de la SHON existante<sup>20</sup>.

#### C) Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu :

C1. 1 place de parking par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

C2. 1 place de parking par tranche de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dans le cas de constructions existantes au 01/01/1979.

#### D) Commerces

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

D1. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de moins de 2.000 m<sup>2</sup>, 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N. avec un minimum d'une place de parking par boutique;

D2. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de 2.000 m<sup>2</sup> et plus, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les commerces alimentaires, et 1 pour 20 m<sup>2</sup> pour les autres commerces.

D3. Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants 01/01/1979, sous réserve que leur surface de vente ne soit pas augmentée de plus de 20 %.

#### E) Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de salle de restaurant.

#### F) Hôtels

Il devra être prévu une place de parking par chambre, jusqu'à 40 chambres, plus 1/2 par chambre au-delà. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### G) Foyers

G1. Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 chambres au minimum.

G2. Foyers pour personnes âgées et résidences universitaires 1 place de parking pour 5 logements.

#### H) Etablissements hospitaliers et cliniques

1 place de parking pour 3 lits

#### I) Etablissements scolaires

---

<sup>20</sup> Conformément aux dispositions de l'article R 111-4 § 5 du Code de l'urbanisme : « 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. ».



- I1. Maternels et du premier degré : 1 place de parking par classe;
- I2. Du second degré : 2 places de parking par classe;
- I3. IUT : 1 place pour 5 étudiants;
- I4. Autres enseignements supérieurs : 1 place pour 15 étudiants;
- I5. Les effectifs mentionnés en I3 et I4 sont calculés comme en matière d'établissements recevant le public;
- I6. Une partie au moins des places réalisées devra être accessible aux visiteurs.

### **ARTICLE UG 13 . ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

#### **2 - OBLIGATION DE PLANTER**

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte.

B). 50 % au moins de la superficie de terrain non construite sera traitée en jardin planté.

C). Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

D). Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

E) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets

#### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

##### **A) SCHEMA DES PLANTATIONS**

Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

##### **B) AIRES DE JEUX**

Dans le cas de construction de logements, il est exigé la réalisation, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs à proximité de ces logements.

## C) LOTISSEMENTS

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

### SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UG 14 . POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- 1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 0,50.
- 2 - Pour les unités foncières d'une surface inférieure à 240 m<sup>2</sup>, une surface de 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. est autorisée.
- 3 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE UG 15 . DEPASSEMENT DU COS<sup>21</sup>**

Conformément à l'article R 123.22 (5) le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé :

- 1 - Pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie (article R 123.18 - 5 et L 123.1).
- 2 - Lorsque le dépassement est assorti du versement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme à l'article L 332.1, dans les conditions fixées par les articles R 332.1 à R 332.14, pour les constructions édifiées:
  - à l'angle de deux voies
  - entre deux voies distantes de moins de 15 m
  - entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la plus petite hauteur de ces deux constructions.
  - pour toute construction à usage d'habitation

---

<sup>21</sup> Le plafond légal de densité a été supprimé par délibération du Conseil municipal N°128 du 14 février 2002 (article 3)

# CHAPITRE VI

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Zone pavillonnaire aérée

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UH 1 . TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1 - Les constructions à usage de

- Activités industrielles et entrepôts

- Exploitations agricoles

2 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

3. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.

- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage.

5 - les campings et terrains de stationnement des caravanes

6 - l'ouverture et l'exploitation des carrières

### **ARTICLE UH 2 . TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

3 - Les constructions à usage d'activité à condition qu'elle soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui ne sont pas de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

5 - L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

6 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, (zone de protection acoustique), les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.<sup>22</sup>

7 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N86-765 du 21 mars 1986<sup>23</sup>).

8 - Le camping à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.

9 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

---

<sup>22</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

<sup>23</sup> Arrêté pris en application de l'ancien article R 111-3 du Code de l'urbanisme, et valant *Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles* en application de l'article L 562-6 du Code de l'urbanisme.

## SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UH 3 . ACCES ET VOIRIE.**

#### 1 - DEFINITIONS

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

#### 2 - ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres, la largeur du passage (porte cochère) ne pouvant être inférieure à 2,5 m.

D) CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Les dispositions du paragraphe 2C ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de plus 30 % de la S.H.O. nette.

#### 3 - VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

B) Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

C) Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UH 4 . DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### A) EAUX USEES

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

A3. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### B - EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en oeuvre tout dispositif permettant d'écarter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

## **ARTICLE UH 5 . CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

### **1 - TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sont constructibles les unités foncières dont les caractéristiques satisfont aux règles énoncées aux points A ou B:

#### **A) CAS GENERAL**

A1. Leur superficie doit être au moins égale à 600 m<sup>2</sup>.

A2. Elles doivent disposer d'au moins une façade sur rue ayant une longueur minimale de 20 m.

A3. Elles doivent, en dehors des marges de reculement et d'isolement, avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle d'une largeur au moins égale à 10 m. et d'une longueur au moins égale à 20 m.

#### **B) UNITES FONCIERES EXISTANTES AU 01/01/1979**

B1. Elles ont été créées avant le 01/01/1979

B2. Leur superficie doit être au moins égale à 400 m<sup>2</sup>.

B3. Elles doivent disposer d'au moins une façade sur rue ayant une longueur minimale de 12 m.

B4. Elles doivent, en dehors des marges de reculement et d'isolement, avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle d'une largeur au moins égale à 10 m et d'une longueur au moins égale à 20 m.

#### **C) LOTISSEMENTS**

Pour les lotissements réalisés sur des unités foncières d'une superficie supérieure à 1 hectare, aucune superficie minimum ne sera imposée, à condition que la différence entre la superficie des lots et celle imposée dans la zone soit réalisée en espaces plantés communs.

### **2 - DEFINITIONS**

Sont assimilées aux unités foncières existant antérieurement à la date du 01/01/1979, et sont donc constructibles si elles respectent les dispositions de l'article UH 5 1 B :

A) les propriétés constituées par la réunion de parcelles dont l'une au moins était constructible en application des règles de l'article UH 5 1 B;

B) les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été acquise par expropriation, préemption (à l'exception du droit de préemption du locataire d'habitation) ou ventes amiables après déclaration d'utilité publique au profit du bénéficiaire de la D.U.P., si la nouvelle unité foncière respecte les règles de l'article UH 5 1 B;

C) les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été cédée gratuitement à une collectivité locale ou un service public en particulier en application des dispositions de l'article R 332-15 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les règles de dimensions mentionnées à l'article UH 5 1 B sont appréciées par rapport à la propriété telle qu'elle existait avant la cession gratuite;

D) les rétablissements de parcelles cadastrales existant antérieurement au 01/01/1979, et qui étaient constructibles en application de l'article UH 5 1 B

### **3 - LOTISSEMENTS ANCIENS**

Demeurent constructibles les lots qui l'étaient, aux termes des règles d'urbanisme qui leurs étaient applicables selon les dispositions du dernier acte administratif créant ou modifiant le lotissement concerné.



#### 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Nonobstant les dispositions des alinéas précédant du présent article, demeurent constructibles les unités foncières constituées avant le 01/01/1979 supportant des constructions légalement édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979, à condition que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O. nette de plus de 30 % de la surface existante.

### **ARTICLE UH 6 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les règles d'alignement et de prospect ci-après :

#### 1 - ALIGNEMENT

A) Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce retrait constitue la "marge de reculement" mentionnée au présent règlement.

B) Dans le cas de voie privée, et pour l'application de l'alinéa précédent, la limite latérale effective de la voie est considérée comme constituant l'alignement.

C) En bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement obligatoires plus importantes sont portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite de ces marges.

#### 2 - PROSPECT

A) La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

B) Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

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

D) Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur. Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

#### 3. CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979;
- Soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue;
- Les extensions éventuelles respectent une distance minimale par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

## **ARTICLE UH 7 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1 - CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE

#### A) DISPOSITIONS GENERALES

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

Cette distance ne s'applique pas (avec un minimum 2,5 m) dans le cas de constructions en rez-de-chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

#### B) MURS AVEUGLES

En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale au tiers de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez de chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### 2 - CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE

La construction en limite de propriété est autorisée dans chacun des cas suivants :

A) pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 3 m

B) pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

### 3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A) Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

B) Le respect des règles de l'article 7 ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions ou surélévations de constructions existantes au 01/01/1979, qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m et que ces extensions soient édifiées dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement et qu'elles respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

**ARTICLE UH 8 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)**

1 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

2 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux éventuelles extensions, surélévations ou aménagements des constructions existantes édifiées avant le 01/01/1979 à condition que l'augmentation de S.H.O.N soit inférieure de 30 % par rapport à la S.H.O.N existante ou ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par logement.

**ARTICLE UH 9 . EMPRISE AU SOL**

1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

2 - Toutefois la limitation d'emprise au sol sera portée à 40 % pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul obligatoire qui s'y substitue.

3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 9 ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que l'extension de la construction non conforme à l'article 9 faisant l'objet de la demande d'autorisation n'excède pas une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UH 10 . HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez de chaussée, les combles pouvant être aménageables et :

- 5 m à la gouttière ou au chéneau
- 8 m au faîtage

3 - Dans le cas où le bâtiment est dépourvu de combles, sa hauteur n'excédera pas un étage droit sur rez de chaussée et 7,5 m.

4 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 - Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc...

### **6 - HABITATIONS EXISTANTES**

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

## **ARTICLE UH 11 . ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS**

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents.

En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

### **2 - CLOTURES**

Les clôtures ne pourront être assurées que par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc...) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures des limites séparatives jouxtant des espaces publics ou ouvert au public pourront être réalisées en murs pleins, surmontés d'un chapeau, respectant les prescriptions du paragraphe -1- du présent article et dont la hauteur n'excédera pas 2,1 m.

### **3 - TOITURES DES BATIMENTS**

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UH 12 . STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m y compris les accès.

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

C1. Soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale;

C2. Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Les emplacements de stationnement au-dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 50 % de places de stationnement en surface.

E) Le nombre des places de stationnement calculé conformément aux dispositions de l'article 2 ci après sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES

#### A) Constructions à usage d'habitation<sup>24</sup>

Il sera réalisé :

A1. 2 places de parking par logement;

A2. Ce nombre est réduit à 1,5 places par logement lorsqu'il en est réalisé, dans la même opération, plus de 10;

A3. Les normes ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de logements existants au 01/01/1979, dans la limite d'une extension maximum de 30 m<sup>2</sup> par logement<sup>25</sup>.

#### B) Bureaux

B1. 80 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux bureaux devra être aménagée pour le stationnement des véhicules.

B2. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bureaux existants au 01/01/1979 dans la limite d'une extension maximum de 20 % de la SHON existante.

---

<sup>24</sup> NOTA : Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »

<sup>25</sup> Conformément aux dispositions de l'article R 111-4 § 5 du Code de l'urbanisme : « 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. ».

C) Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu :

C1. 1 place de parking par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

C2. 1 place de parking par tranche de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dans le cas de constructions existantes au 01/01/1979.

D) Commerces

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

D1. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de moins de 2.000 m<sup>2</sup>, 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N. avec un minimum d'une place de parking par boutique;

D2. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de 2.000 m<sup>2</sup> et plus, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les commerces alimentaires, et 1 pour 20 m<sup>2</sup> pour les autres commerces.

D3. Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants au 01/01/1979, sous réserve que leur surface de vente ne soit pas augmentée de plus de 20 %.

E) Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de salle de restaurant.

F) Hôtels

Il devra être prévu une place de parking par chambre, jusqu'à 40 chambres, plus 1/2 par chambre au-delà. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

G) Foyers

G1. Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 chambres au minimum.

G2. Foyers pour personnes âgées et résidences universitaires 1 place de parking pour 5 logements.

H) Etablissements hospitaliers et cliniques

1 place de parking pour 3 lits

I) Etablissements scolaires

I1. Maternels et du premier degré : 1 place de parking par classe;

I2. Du second degré : 2 places de parking par classe;

I3. IUT : 1 place pour 5 étudiants;

I4. Autres enseignements supérieurs : 1 place pour 15 étudiants;

I5. Les effectifs mentionnés en I3 et I4 sont calculés comme en matière d'établissements recevant le public;

I6. Une partie au moins des places réalisées devra être accessible aux visiteurs.

## **ARTICLE UH 13 . ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

### **2 - OBLIGATION DE PLANTER**

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte.

B) 70 % au moins de la superficie de terrain non construite sera traitée en jardin planté.

C) Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

D) Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

E) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **A) SCHEMA DES PLANTATIONS**

Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

#### **B) AIRES DE JEUX**

Dans le cas de construction de logements, il est exigé la réalisation, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs à proximité de ces logements.

#### **C) LOTISSEMENTS**

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

### SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UH 14 . POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- 1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 0,30.
- 2 - Pour les unités foncières d'une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>, une surface de 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. est autorisée.
- 3 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE UH 15 . DEPASSEMENT DU COS**

NEANT



## **CHAPITRE VII**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

**Zone industrielle, comportant un secteur UIb<sup>26</sup> ainsi qu'un secteur à dominante d'activité commerciale, désigné UIc**

- Article UI 2 modifié (rajout alinéa 11) afin de mettre en compatibilité le POS pour la Tangentielle Nord déclaré d'utilité publique par décret du 27 mai 2008.

- **Modification de la zone UI, approuvée par délibération n° 208/10 du Conseil Municipal dans sa séance du 27 mai 2010, portant sur :**

- **ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- **ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

<sup>26</sup> Le secteur UIb a été supprimé lors d'une précédente évolution du document d'urbanisme.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UI 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1 - Les constructions à usage de :

- Habitation

- A l'exception du secteur UIc, les établissements de loisir recevant du public en dehors de ceux liés à une activité existante.

- A l'exception du secteur UIc, les locaux commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2 - les installations classées à haut risque visées par la directive européenne "SEVESO".

3 - les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, ne respecteraient pas les lieux avoisinants ou seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

4 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés

- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage

4 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes

5 - L'ouverture et l'exploitation des carrières

## **ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations.

2 - L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

3 - Les constructions existantes passant sous le régime de la déclaration préalable, enregistrement ou de l'autorisation au titre de la législation sur les installations classées, à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées sur la zone et qu'elles n'aggravent pas la gêne occasionnée au voisinage.

4 - Les constructions nouvelles soumises à déclaration préalable, enregistrement ou autorisation au titre de la législation sur les installations classées, à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées sur la zone et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou des nuisances de toute nature pour le voisinage. »

5 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soins et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

6 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimitées sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'inspection générale des carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26/01/1966 et du 25/04/1967<sup>28</sup>)

7 - Dans le secteur UIc, les constructions à usage d'hôtel.

8 - Dans le secteur UIc, les affouillements et exhaussements de sol, nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

9 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

10 – Les logements, chambres, internats ou toutes autres structures d'accueil des personnes, liés aux équipements publics ou privés collaborant au service public, aux établissements de soins ou d'hébergements médicalisés, aux établissements d'enseignement.

11 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utile) liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.

---

<sup>28</sup> Arrêtés abrogés et remplacés par l'arrêté préfectoral du 21 mars 1986, pris en application de l'ancien article R 111-3 du Code de l'urbanisme, et valant *Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles* en application de l'article L 562-6 du Code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - DEFINITION

L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur la voie publique n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions au trafic prévisible qu'ils assureront et à l'activité qu'ils auront à desservir.

#### 2 - ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilités réduites.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 m.

D) CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01.01.79 et que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de plus de 30 % de la S.H.O nette.

#### 3 - VOIRIE

A) La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.

Cette emprise peut être réduite à 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

B) Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

C) Dans le secteur UIc, et par dérogation aux dispositions des articles A et B, sous réserve des mesures nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens, s'il est établi un plan de circulation, la largeur des chaussées interdites au stationnement ainsi qu'à l'arrêt des véhicules, sera au minimum de :

- 5 m. pour les voies à sens unique de circulation

- 6 m. pour les voies à double sens de circulation

Les trottoirs et allées piétonnes, adjacents ou non aux voies automobiles, auront une largeur adaptée à leur trafic prévisible, et, en tous cas, supérieure ou égale à un mètre.

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

### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### A) ASSAINISSEMENT- EAUX USEES

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

## B) ASSAINISSEMENT-EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en oeuvre tout dispositif permettant d'écrêter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

En zone UIc, le recours à ces techniques sera obligatoire en cas de réalisation de parcs de stationnement au sol de plus de 200 emplacements.

### **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

NEANT

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

1 - Le nu des façades de toute construction peut être édifié soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

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

3 - En bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement obligatoires plus importantes sont portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite de ces marges.

4 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

5 - Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m. à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m. par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

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

7 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

#### 8 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR UIc

Une zone non constructible de 20 m à compter de l'alignement sera ménagée le long de la route de ST LEU.

Cette zone peut être utilisée pour la réalisation de voies, de parkings, l'implantation d'espaces publics ou de plantations...

#### 9 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/79.
- Soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue.
- Les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 6.



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

### 1 - CONSTRUCTION EN LIMITE DE PROPRIETE

Toute construction à tous ses niveaux peut être édifée en ordre continu, c'est à dire être contiguë aux limites séparatives à condition que soient respectées les éventuelles mesures imposées à titre de moyens de secours. Toutefois, en zone UIc, les constructions ne pourront pas être contiguës aux limites des zones d'habitation définies par le POS.

### 2 - CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE

A1. Dans le cas de discontinuité la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 m. Cette distance ne s'applique pas dans le cas de constructions en rez de chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

#### B) MURS AVEUGLES

B1. En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 m.

B2. Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez de chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### 3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A) Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 01/01/79 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

B) Le respect des règles de l'article 7 ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions ou surélévations qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que ces extensions respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

**ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)**

1 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 6 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un vis à vis avec un mur aveugle
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...)

2 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

**3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux éventuelles extensions, surélévations ou aménagements des constructions existantes édifiées avant le 01/01/79 à condition que l'augmentation de S.H.O.N soit inférieure de 30 % par rapport à la S.H.O.N existante ou ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par logement.

**ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60 %.

Toutefois, lorsque la moitié des places nécessaires au projet, comme calculées à l'article UI 12, sont réalisées en sous-sol, l'emprise au sol maximum des bâtiments est portée à 70 %.

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

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 17 m.

Dans le secteur UIc, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 m. Toutefois, dans la zone portée sur le document graphique, le long de la route de St Saint, la hauteur maximale des constructions pourra atteindre 22 m.

2 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

3 - Toutefois, pour les bâtiments comportant des toitures en pente, la hauteur maximale au faîtage pourra excéder de 4 m la hauteur fixée au paragraphe 1 ci-dessus, si la hauteur de l'épout du toit est inférieure à cette même limite d'au moins un mètre.

4 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 - Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc...

### **6 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/79 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

## **ARTICLE UI 11 ; ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

#### A) ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

#### B) CLOTURES

##### B1) Clôtures sur rue

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur de 2,5 m dont 0,9 m pour le mur bahut, à condition d'être doublées par des plantations.

##### B2) Clôtures en limites séparatives

Elles doivent être conformes aux clôtures sur rue.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à un changement de zonage sur le plan, les clôtures pourront être réalisées en murs pleins d'une hauteur maximum de 2,5 m.

Ce mur devra respecter les dispositions de l'alinéa 1 A ci-dessus.

##### B3) Clôtures du tramway Saint-Denis – Epinay-sur-Seine – Villetaneuse<sup>29</sup>

Afin d'assurer la sécurité du site de maintenance et compte tenu de la présence de courant à haute tension, la hauteur maximale des clôtures fixées aux paragraphes UI 11B1 et UI 11B2 ci-dessus est portée à 3m.

### 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UIc

#### A) ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité acceptée généralement dans les secteurs urbains. Les bardages industriels simples sont interdits.

Un plan de façade avec l'indication des matériaux et des inscriptions ou enseignes publicitaires pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

---

<sup>29</sup> Rédaction issue de la mise en compatibilité du POS avec le projet Tram'Y – DUP du 25/12/2007

## B) CLOTURES

### B1. Cas général

Les clôtures ne pourront être constituées que par des aménagements légers (jardinières, haies vives, grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie) n'excédant pas 0,6 m de hauteur.

### B2. Cas particuliers

#### a) Clôtures en limite des zones d'habitation définies par le POS.

Il sera obligatoirement implanté, en limite des zones d'habitation définies par le POS, des murs de clôtures qui devront faire office de protection contre les nuisances sonores et satisfaisant aux prescriptions suivantes :

Ces clôtures doivent être conçues pour servir d'écran aux nuisances de bruits, dont l'origine peut être l'activité exercée dans un bâtiment ou la circulation des véhicules lourds et légers

Les clôtures seront constituées par des murs de maçonnerie (ou tout autre système ayant au moins les mêmes qualités d'atténuation acoustique) offrant un fini durable, par l'usage exclusif de matériaux revêtus de crépis ou d'enduit. Leur matériau de construction pourra néanmoins demeurer apparent s'il est spécialement adapté à cet usage selon les préconisations techniques du fabricant ou de l'importateur.

La hauteur, la structure et la nature de ces clôtures seront définies en fonction des résultats d'une étude acoustique.

#### b) Clôtures des zones normalement interdites au public

Des clôtures délimitant les zones normalement interdites au public ou séparant les aires de ventes des zones librement accessibles (voies, parking...), d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m hors tout, pourront être implantées si elles sont constituées par des dispositifs à claire-voie doublés d'une haie vive.

Un mur bahut pourra néanmoins être réalisé si sa hauteur n'excède pas 0,9 m.

## 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UI

### TOITURES DES BATIMENTS

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

C1. Soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale;

C2. Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Secteur UIc - Bâtiments de grande importance

D1. Dans le secteur UIc, les bâtiments dont l'emprise au sol excédera 15.000 m<sup>2</sup>, ou dont la S.H.O.N excédera 20.000 m<sup>2</sup>, devront comprendre des aires de stationnement, pour une surface au moins égale à 66 % de leur emprise au sol.

D2. Les toitures terrasse de ces bâtiments pourront être aménagées à cet usage, s'ils respectent les dispositions de l'article UI 13.

E) Le nombre des places de stationnement calculé conformément aux dispositions de l'article 2 ci après sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES

A) Constructions à usage d'habitation

Il sera réalisé :

A1. 2 places de parking par logements de direction, de surveillance ou de gardiennage tels que définis à l'article UI 2 **30**.

---

**30** NOTA : *Ainsi qu'il est dit à l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme*, « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

## B) Bureaux

B1. 80 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux bureaux devra être aménagée pour le stationnement des véhicules.

B2. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bureaux existants au 01/01/1979 dans la limite d'une extension maximum de 20 % de la SHON existante.

## C) Activités

Pour tout projet d'activités économiques, le calcul du nombre de places de stationnement sera réalisé en considérant forfaitairement que 15 % de la SHON du projet est affectée à des bureaux.

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu :

C1. 1 place de parking par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

C2. 1 place de parking par tranche de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dans le cas de constructions existantes au 01/01/1979.

## D) Commerces<sup>31</sup>.

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

D1. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de moins de 2.000 m<sup>2</sup>, 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N. avec un minimum d'une place de parking par boutique;

D2. Dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de 2.000 m<sup>2</sup> et plus, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les commerces alimentaires, et 1 pour 20 m<sup>2</sup> pour les autres commerces.

D3. Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants au 01/01/1979, sous réserve que leur surface de vente ne soit pas augmentée de plus de 20 %.

---

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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. .»

<sup>31</sup> Article L 111-6-1 du Code de l'urbanisme : « (...) Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement prévues aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

e. »

#### E) Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de salle de restaurant.

#### F) Hôtels

Il devra être prévu une place de parking par chambre, jusqu'à 40 chambres, plus 1/2 par chambre au-delà. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### G) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il devra être prévu, en fonction de l'établissement, la réalisation du nombre d'emplacements de stationnement le plus élevé des deux règles suivantes

- 1 place de parking pour 3 lits,
- 2 places par classe d'enseignement des premiers et second degré, et 1 place par 15 étudiants pour l'enseignement supérieur.

Une partie au moins des places réalisées devra être accessible aux visiteurs.

### 3 - SECTEUR UIc - REGLES DE STATIONNEMENT

Dans le secteur UIc, le nombre des emplacements de stationnement défini ci-dessus pourra être réduit, s'il est justifié que l'importance des parkings, l'implantation des bâtiments les uns près des autres, et la nature des activités exercées permet une certaine banalisation de ces emplacements au cours de la journée.

### 4 - CHANGEMENTS D'AFFECTION

Il ne sera pas exigé de création de nouveaux emplacements de stationnement à l'occasion d'un changement partiel d'affectation de bâtiment existant, si cette modification concerne moins de 10 % de la S.H.O.N. du bâtiment initial.

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

### 1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.



## 2 - OBLIGATION DE PLANTER

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte. Dans la zone UIc, les arbres plantés en application de l'article UI 13/3 peuvent être pris en compte dans ce nombre.

### B) PLANTATIONS MINIMALES

B1. Afin d'assurer l'esthétique de la zone, 5 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doit être plantée de manière paysagère.

B2. L'espace occupé par les aires de stationnement ne peut être pris en compte dans ce ratio.

### C) ESPACES PLANTES :

Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

En secteur UIc, les marges de reculement doivent être plantées et peuvent être aménagées conformément aux dispositions de l'article UI 8.

## 3 - AIRES DE STATIONNEMENT

A) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets

B) Dans le secteur UIc, les parkings construits en élévation doivent être plantés par des arbres en bac, à raison d'un arbre au moins pour 10 emplacements, pour le niveau à l'air libre.

4 - Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

## SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UI 14 . POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

NEANT<sup>32</sup>

#### 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UIc

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) du secteur UIc est au maximum égal à 1.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE UI 15 : DEPASSEMENT DU COS**

NEANT

---

<sup>32</sup> Le plafond légal de densité a été supprimé par délibération du Conseil municipal N°128 du 14 février 2002 (article 3)

<sup>40</sup> Arrêté pris en application de l'ancien article R 111-3 du Code de l'urbanisme, et valant *Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles* en application de l'article L 562-6 du Code de l'urbanisme.

## **CHAPITRE VIII**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**

**Zone d'habitat urbanisée de fait et légèrement viabilisée**

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UJ 1 . TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1 - Les constructions à usage de

- Commerce et artisanat d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>

- Bureaux

- Activités industrielles et entrepôts

2 - Les lotissements

3 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

4 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.

- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage.

- L'implantation des habitations légères de loisirs.

5 - les campings et terrains de stationnement des caravanes.

6 - l'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **ARTICLE UJ 2 . TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les abris de jardins, non destinés à l'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>

2 - Les constructions à usage d'activité à condition qu'elle soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui ne sont pas de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

4 - L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

5 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N86-765 du 21 mars 1986<sup>40</sup>).

6 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

## SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UJ 3 . ACCES ET VOIRIE.**

#### 1 - DEFINITIONS

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

#### 2 - ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE UJ 4 . DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### A) EAUX USEES

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

A3. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### B) EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en oeuvre tout dispositif permettant d'écrêter les débits d'apports.

On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

## **ARTICLE UJ 5 . CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

### 1 - TERRAINS CONSTRUCTIBLES

#### A) CAS GENERAL

A1. leur superficie doit être au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.

A2. Ils doivent être configurés de tel manière qu'un rectangle d'une largeur au moins égale à 20 mètres et d'une longueur au moins égale à 20 mètres puisse s'y inscrire à l'alignement de la voie.

#### B) UNITES FONCIERES EXISTANTES AU 01/01/1992

B1. Elles ont été créées avant le 01/01/1992

B2. Leur superficie est au moins égale à 300 m<sup>2</sup>.

B3. Leur largeur de façade sur rue ou celle de l'une de ses façades sur rue est au moins égale à 5 mètres.

B4. Leurs dimensions permettent d'y inscrire en dehors de l'alignement ou des marges de reculement qui s'y substituent un rectangle d'une largeur au moins égale à 5 mètres et d'une longueur au moins égale à 8 m.

### 2 DEFINITIONS

Sont assimilées aux unités foncières existant antérieurement à la date du 01/01/1992, et sont donc constructibles si elles respectent les dispositions de l'article UJ 5-1 B :

A) les propriétés constituées par la réunion de parcelles dont l'une au moins aurait été constructible en application des règles de l'article UJ 5-1 B;

B) les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été acquise par expropriation, préemption (à l'exception du droit de préemption du locataire d'habitation) ou ventes amiables après déclaration d'utilité publique au profit du bénéficiaire de la D.U.P., si la nouvelle unité foncière respecte les règles de l'article UJ 5-1 B;

C) les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été cédée gratuitement à une collectivité locale ou un service public en particulier en application des dispositions de l'article R 332-15 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les règles de dimensions mentionnées à l'article UJ 5-1 B sont appréciées par rapport à la propriété telle qu'elle existait avant la cession gratuite;

D) les rétablissements de parcelles cadastrales existant antérieurement au 01/01/1992, et qui auraient été constructibles en application de l'article UJ 5-1 B.

### 3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Nonobstant les dispositions des alinéas précédant du présent article, demeurent constructibles les unités foncières constituées avant le 01/01/1992 supportant des constructions édifiées antérieurement à la date du 01/01/1992, à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O. nette de plus de 30 % de la surface existante.



## **ARTICLE UJ 6 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Une marge de reculement obligatoire sera imposé de façon à ce que soit le nu des façades de toute construction soit édifié à au moins de 4 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2 - Dans le cas de voie privée, et pour l'application de l'alinéa précédent, la limite latérale effective de la voie est considérée comme constituant l'alignement.

3 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

4 - Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

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

6 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

### **7 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1992.
- Soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue.
- Les extensions éventuelles respectant une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

## **ARTICLE UJ 7 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1 - CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE

A) La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance ne s'applique pas (avec un minimum 2,5 m) dans le cas de constructions en rez-de-chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

### B) MURS AVEUGLES

En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale au tiers de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez de chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### 2 - CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants:

A) pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 4 m.

B). pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

### 3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1992 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

De plus, le respect des règles de l'article 7-1-B ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que simultanément :

- leur hauteur n'excède pas 6 m
- que ces extensions soient édifiées dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement
- qu'elles respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

**ARTICLE UJ 8 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)**

1 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- d'un vis à vis avec un mur aveugle avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...) avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.

2 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

3 - Il ne peut être implanté plus d'un bâtiment destiné à l'habitation par tranche complète de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

**4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Nonobstant les dispositions qui précèdent, demeurent possibles les extensions ou aménagements de constructions existantes édifiées avant le 01/01/1992 à condition que l'augmentation de S.H.O.N soit inférieure de 30 % par rapport à la S.H.O.N existante ou ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par logement.

**ARTICLE UJ 9 . EMPRISE AU SOL**

1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UJ 10 . HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez de chaussée, les combles pouvant être aménageables et :

- 7,5 m à la gouttière ou au chéneau
- 11 m au faîtage

3 - Dans le cas où le bâtiment est dépourvu de combles, sa hauteur n'excédera pas un étage droit sur rez de chaussée et 7,5 m.

4 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 - Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, etc...

## **ARTICLE UJ 11 . ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS**

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents.

En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées...

### **2 - CLOTURES**

Les clôtures ne pourront être assurées que par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc...) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures des limites séparatives jouxtant des espaces publics ou ouvert au public pourront être réalisées en murs pleins, surmontés d'un chapeau, respectant les prescriptions du paragraphe -1- du présent article et dont la hauteur n'excédera pas 2,1 m.

### **3 - TOITURES DES BATIMENTS**

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UJ 12 . STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### I - DISPOSITIONS GENERALES

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m y compris les accès.

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

- Soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale naturel.
- Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Les emplacements de stationnement au-dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 50 % de places de stationnement en surface.

### 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES

#### A) Constructions à usage d'habitation **41**

Il sera réalisé :

A1. - 2 places de parking couvertes ou non par logement;

A2. - Les normes ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de logements existants au 01/01/1992, dans la limite d'une extension maximum de 30 m<sup>2</sup> par logement<sup>42</sup>.

#### B) Commerces

Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N. avec un minimum d'une place de parking par boutique;

#### C) Autres activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu 1 place de parking par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

---

<sup>41</sup> NOTA : Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »

<sup>42</sup> Conformément aux dispositions de l'article R 111-4 § 5 du Code de l'urbanisme : « 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. ».

## **ARTICLE UJ 13 . ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

### **2 - OBLIGATION DE PLANTER**

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte.

B) 50 % au moins de la superficie de terrain non construite sera traitée en jardin planté.

C) Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

D) Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

E) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **A) SCHEMA DES PLANTATIONS**

Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

### SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UJ 14 . POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- 1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 0,20.
- 2 - Pour les unités foncières d'une surface inférieure à 600 m<sup>2</sup>, une surface de 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. est autorisée.
- 3 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE UJ 15 . DEPASSEMENT DU COS**

Le dépassement du COS est interdit.

***TITRE III***

***DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES***



# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NA**

**LE SECTEUR NA EST AFFECTE ESSENTIELLEMENT A UNE ZONE  
D'AMENAGEMENT FUTUR.**

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

### **Article NA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1 - Les constructions à usage de

- Habitation
- Commerce et artisanat
- Bureaux
- Activités industrielles et entrepôts

2 - Les lotissements

3 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

4. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- Les clôtures sauf celles ayant un caractère provisoire à l'exception de celles qui jouxtent le secteur **UAu ou une zone où les clôtures sont autorisées, dans le respect de la réglementation de cette autre zone.**

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.

- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage et les aires de stationnement ouvertes au public.

5 - les campings et terrains de stationnement des caravanes

6 - l'ouverture et l'exploitation des carrières

### **Article NA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les aménagements de logements existants destinés à en améliorer les conditions d'habitabilité.

2 - Les constructions liées à une exploitation agricole à condition d'être contiguës aux bâtiments d'exploitation existants.

3 - Les abris de jardins, non destinés à l'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> de SHOB et 7 m<sup>2</sup> de SHON.

4 - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.

5 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

6 - L'extension, la surélévation ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant licitement antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

7-Le camping à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.

8 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par

arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci<sup>43</sup>.

9 - Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N86-765 du 21 mars 1986)<sup>44</sup>

10 - Les parkings ou aires de stationnement, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

11 - Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

12 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui ne sont pas de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

13 - Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

---

<sup>43</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

<sup>44</sup> Arrêté pris en application de l'ancien article R 111-3 du Code de l'urbanisme, et valant *Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles* en application de l'article L 562-6 du Code de l'urbanisme.

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

### **Article NA 3 - Accès et voirie**

#### 1 – DEFINITIONS

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

#### 2 – ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres, la largeur du passage (porte cochère) ne pouvant être inférieure à 2,5 m.

#### D) CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du paragraphe 2C ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation ne conduisent pas à une augmentation de plus de 30% de la S.H.O. nette.

#### 3 - VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

B) Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

C) Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **Article NA 4 - Desserte par les réseaux**

### **1– ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A2. En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **A) EAUX USEES**

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **B) EAUX PLUVIALES**

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en œuvre tout dispositif permettant d'écrêter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

## **Article NA 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

## **Article NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1-CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE**

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

Cette distance ne s'applique pas (avec un minimum 3,5 m) dans le cas de constructions en rez-de-chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

### **B) MURS AVEUGLES**

En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 3,5 m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### **2 – CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE**

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants :

A) pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 4 m.

B) pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

### **3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1992 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

De plus, le respect des règles de l'article 7-1-B ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m et que ces extensions soient édifiées dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement et qu'elles respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

## **Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1 -Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- d'un vis à vis avec un mur aveugle avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.

2 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

3 – Il ne peut être implanté plus d'un bâtiment destiné à l'habitation par tranche complète de 2000m<sup>2</sup> de terrain.

#### **Article NA 9 - Emprise au sol**

Sans objet

#### **Article NA 10 - Hauteur maximale des constructions**

1 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables et :

- 7,5 m à la gouttière ou au chéneau
- 11 m au faîtage

3 – Dans le cas où le bâtiment est dépourvu de combles, sa hauteur n'excédera pas deux étages droits sur rez-de-chaussée et 9 m.

4 – Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 – Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc.

#### **6 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions à licitement réalisés qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

## **Article NA 11 - Aspect extérieur**

### **1 – ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS**

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents.

En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

### **2 – CLOTURES**

Les clôtures ne pourront être assurées que par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc.) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

### **3 – TOITURES DES BATIMENTS**

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## **Article NA 12 - Stationnement**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m y compris les accès.

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

- Soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale naturel.
- Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

D) Les emplacements de stationnement au-dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 50 % de places de stationnement en surface.

### **2 – LES NORMES DE STATIONNEMENT SONT AINSI DEFINIES**

A) Constructions à usage d'habitation

Il sera réalisé :

A1. 2 places de parking couvertes ou non par logement<sup>45</sup> ;

A2. Les normes ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de logements existants au 01/01/1979, dans la limite d'une extension maximum de 30 m<sup>2</sup> par logement<sup>46</sup>.

---

<sup>45</sup> Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »



## **Article NA 13 - Espaces libres et plantations**

### **1 – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

### **2 – OBLIGATION DE PLANTER**

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte

B). Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

C) Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

D) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets

### **3 -SCHEMA DES PLANTATIONS**

Pour toute demande de permis de construire, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NA14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet

### **Article NA15 - Dépassement de COS**

Sans objet

---

<sup>46</sup> Conformément aux dispositions de l'article R 111-4 § 5 du Code de l'urbanisme : « *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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.* ».

## **CHAPITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ND**

**Le secteur N D est affecté à une zone d'espaces verts à conserver.**

Article ND 2 modifié (rajout alinéa 15) afin de mettre en compatibilité le POS pour la Tangentielle Nord déclaré d'utilité publique par décret du 27 mai 2008

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

### **Article ND 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1 - Les constructions à usage de

- Habitation
- Commerce et artisanat
- Bureaux
- Activités industrielles et entrepôts
- Equipements collectifs, sauf ceux liés à des activités de loisir, sportifs et espaces de repos.

2 - Les lotissements

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

4. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités hors d'usage.

5 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes

6 - l'ouverture et l'exploitation des carrières

### **Article ND 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à autorisation spéciale**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 – Afin d'améliorer leurs conditions d'habitabilité, l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation existant au 01/01/1992, lorsque la SHON existant sur l'unité foncière au 01/01/1992 n'excède pas 105 m<sup>2</sup>.

Les travaux autorisés à l'alinéa précédent ne peuvent amener à dépasser de plus de 15 m<sup>2</sup> la SHON existant au 01/01/1992 sur l'unité foncière telle qu'elle existait au 01/01/1992.

2 – Les constructions à usage d'habitation, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations.

3 – Les abris de jardins, non destinés à l'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> de SHOB et 7 m<sup>2</sup> de SHON.

4 – Dans le secteur NDa :

- les constructions nécessaires au fonctionnement de services publics.
- Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON par bâtiment, les constructions à caractères de commerces et de services, ainsi que les locaux techniques, qui sont accessoires aux

activités autorisées à l'article ND-1-1 (5ème alinéa) ou à celles définies aux deux alinéas précédents.

5 – Les parkings ou aires de stationnement, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

6 – Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

7 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui ne sont pas de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

8 – Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

9 – L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant licitement antérieurement à la date du 01/01/1979 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

10 – Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.

11 – Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci<sup>47</sup>.

12 – Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspecteur Général des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par ce dernier (arrêté préfectoral N°86-765 du 21 mars 1986)<sup>48</sup>.

13 – Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

14 – Conformément à la légende des pièces graphiques, il est possible de réaliser des constructions qui enjamberaient des parties de la zone ND pour relier des parties de bâtiments construits ou à construire en zone urbanisée, dans la mesure où le libre passage des piétons et des cycles demeure assuré.

15 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utile) liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.

---

<sup>47</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

<sup>48</sup> Arrêté pris en application de l'ancien article R 111-3 du Code de l'urbanisme, et valant *Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles* en application de l'article L 562-6 du Code de l'urbanisme.

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

### Article N D 3 - Accès et voirie

#### 1 – DEFINITIONS

A) L'accès est une bande de terrain reliant la partie principale de l'unité foncière à la voie publique. Il fait partie intégrante de l'unité foncière et ne sert à desservir qu'une construction principale.

Sa longueur minimale et la largeur de son débouché sur la voie publique sont définies ci-après.

La clôture sur rue d'une propriété disposant d'un accès se fait au débouché de l'accès sur la voie publique.

B) La voirie ouverte à la circulation publique dessert une ou plusieurs unités foncières et son débouché sur d'autres voies n'est pas clos. La clôture des propriétés se fait à limite de la voirie de desserte. Sa largeur est définie ci-dessous.

C) Les accès et voiries ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés à la configuration du terrain, à la nature des constructions et au trafic prévisible qu'ils assureront.

#### 2 – ACCES

A) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

B) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

C) Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres, la largeur du passage (porte cochère) ne pouvant être inférieure à 2,5 m.

#### D) CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du paragraphe 2C ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de plus de 30 % de la S.H.O. nette.

#### 3 – VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

B) Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

C) Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## Article ND 4 - Desserte par les réseaux

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B) En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### A) EAUX USEES

A1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A2. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### B) EAUX PLUVIALES

Le raccordement individuel au réseau public quand il existe pourra se faire après examen par les services gestionnaires des ouvrages publics, de l'opportunité de mettre en oeuvre tout dispositif permettant d'écarter les débits d'apports. On trouvera à cet effet, un ensemble de solutions possibles dans l'annexe sanitaire assainissement.

## **Article ND 5 - Caractéristique des unités foncières**

1– Sont constructibles :

A) les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.

B) Nonobstant les dispositions de l'article ND 5-1 A), demeurent constructibles les unités foncières, quelques soit leurs caractéristiques, dans le cadre des travaux prévus à l'article ND 2-1.

### **2 – DEFINITIONS**

Sont assimilées aux unités foncières existant antérieurement à la date du 01/01/1992 :

A) les propriétés constituées par la réunion de parcelles dont l'une au moins aurait été constructible en application des règles de l'article ND 5-1 A) ;

B) les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été acquise par expropriation, préemption (à l'exception du droit de préemption du locataire d'habitation) ou ventes amiables après déclaration d'utilité publique au profit du bénéficiaire de la D.U.P., si la nouvelle unité foncière respecte les règles de l'article ND 5-1 A) ;

C) les propriétés provenant d'unités foncières dont une partie a été cédée gratuitement à une collectivité locale ou un service public en particulier en application des dispositions de l'article R 332-15 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les règles de dimensions mentionnées à l'article ND 5-1 A) sont appréciées par rapport à la propriété telle qu'elle existait avant la cession gratuite ;

D) les rétablissements de parcelles cadastrales existant antérieurement au 01/01/1992, et qui auraient été constructibles en application de l'article ND 5-1 A).

## **Article ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant

## **Article ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 1 – CONSTRUCTIONS EN REcul DES LIMITES DE PROPRIETE

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

Cette distance ne s'applique pas (avec un minimum 3,5 m) dans le cas de constructions en rez-de-chaussée à condition qu'il existe un mur ou une haie en limite parcellaire d'une hauteur au moins égale à la plus grande hauteur de la baie lui faisant face.

#### B) MURS AVEUGLES

En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 3,5 m.

Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,7 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez de chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### 2 – CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PROPRIETE

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants:

A) pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 4 m.

B) pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

### 3 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 01/01/1992 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

De plus, le respect des règles de l'article 7-1-B ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m et que ces extensions soient édifiées dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement et qu'elles respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.



### **Article ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)**

1 – Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- d'un vis à vis avec un mur aveugle avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...) avec toutefois une distance au moins égale à 3 m.

2 – Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

3 – Il ne peut être implanté plus d'un bâtiment destiné à l'habitation par tranche complète de 2000 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Article ND 9 - Emprise au sol**

Néant

### **Article ND 10 - Hauteur des constructions**

1 – La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

2 – La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez de chaussée, les combles pouvant être aménageables et :

- 7,5 m à la gouttière ou au chéneau
- 11 m au faîtage

3 – Dans le cas où le bâtiment est dépourvu de combles, sa hauteur n'excédera pas deux étages droits sur rez de chaussée et 9 m.

4 – Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

5 – Ne sont pas limités par le présent article les équipements d'infrastructures tels que châteaux d'eau, tours de contrôle, etc.

6 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à licitement réalisés qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 01/01/1979 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10

## **Article ND 11 - Aspect extérieur**

### **1 – ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS**

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

### **2– CLOTURES**

Les clôtures ne pourront être assurées que par un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc...) d'une hauteur maximale de 2,1 m avec possibilité de mur bahut n'excédant pas 0,9 m, éventuellement doublées d'une haie vive.

### **3 – TOITURES DES BATIMENTS**

Un plan des toitures faisant apparaître le traitement architectural et les matériaux de couverture pourra être exigé à l'occasion de l'instruction des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

## **Article ND 12 - Stationnement des véhicules**

### **1– DISPOSITIONS GENERALES**

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

B) Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m y compris les accès.

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

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

- Soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article ND 13 - Espaces libres et plantations

### 1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

### 2 – OBLIGATION DE PLANTER

A) Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente à l'état adulte.

B). Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

C) Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée définie ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, seront de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

D) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements arrondi à l'entier supérieur.

Les arbres dus au titre des places de stationnement pourront soit être plantés de façon régulière tous les quatre emplacements, soit être regroupés en bosquets.

### 3 – SCHEMA DES PLANTATIONS

Pour toute demande de permis de construire, il pourra être exigé un schéma des plantations existantes et un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

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

#### **Article ND 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

- 1 – Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 0,05.
- 2 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations visées à l'article ND 2-1.
- 3 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure et de loisirs.

#### **Article ND 15 - Dépassement du COS**

Sans objet

DEPARTEMENT DE LA SEINE ST DENIS

COMMUNES

DE

PIERREFITTE S/SEINE ET DE VILLETANEUSE

***ZONE D'AMENAGEMENT  
CONCERTE DES BLANCS  
CHANDINS***

***REGLEMENT***

***(VERSION APPROUVEE LE 23 FEVRIER 1980)***

Texte applicable aux propriétés initialement incluses dans la ZAC intercommunale des Blancs Chandins, et qui en ont été exclues lors de la réduction de son périmètre opérée par arrêté préfectoral du 19 novembre 1998.

Afin d'éviter les ambiguïtés, les indices des zones ont été renommés  
comme suit :

Za -> exZa

Zb -> exZb

Zc -> exZc

***TITRE I - DISPOSITIONS  
GENERALES***

Le présent règlement est établi conformément à l'article R-311-10.3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique au territoire de la ZAC des Blancs Chandins créé par arrêté en date du 5 juillet 1988 et situé sur les communes de PIERREFITTE et de VILLETANEUSE.

La ZAC est délimitée :

- au nord : par l'avenue Gabriel Péri (CD 25)
- au sud : par la rue Séverine
- à l'est : par l'avenue Lénine (RN 1).
- à l'ouest : par la rue Gaston Noreux

## **ARTICLE 2 OBJET ET PORTEE**

Le présent règlement détermine les règles d'aménagement en complément du document graphique dont il est indissociable.

. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du POS en vigueur des communes concernées, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables soit

- les articles : L 111-9, L 111-10, L 130-1, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3.1, R 111-3.2, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15, R 111-21.<sup>49</sup>
- les servitudes d'utilité publique sont celles du POS des communes concernées en vigueur.

Fixant les règles applicables au territoire de la ZAC des Blancs Chandins, les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

## **ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS**

Le territoire couvert par le PAZ est subdivisé en 5 secteurs, constructibles selon la nature et le mode d'utilisation du sol défini aux chapitres correspondants du titre II du présent règlement. La délimitation des secteurs figure sur le document graphique.

Deux des secteurs sont désignés par les intitulés UB et UG conformément à leur intitulé au POS en vigueur de la commune de PIERREFITTE qui continue à s'appliquer.

Les trois autres secteurs sont désignés par les intitulés exZa, exZb, exZc.

Le caractère et usage dominant de chaque secteur est le suivant

---

<sup>49</sup> NOTA : Cette liste n'est plus à jour. Vous pouvez consulter celle figurant page 4.

. secteur **exZa** : Secteur d'habitat collectif et de commerces accueillant en outre, des équipements et services publics et privés, ainsi que des activités de faible importance.

. secteur **exZb** : Secteur d'habitat collectif de faible hauteur accueillant en outre des équipements, commerces, services publics et privés et activités de faible importance.

. secteur **exZc** : Secteur d'habitat individuel dense, bâti, pour l'essentiel en ordre continu autorisant la poursuite des activités existantes ainsi que l'accueil d'équipements, commerces et services.

Les secteurs **exZa**, **exZb**, **exZc** sont délimités par des limites de principe qui autorisent les adaptations nécessaires à l'implantation des bâtiments dans une marge de plus ou moins 5 mètres par rapport au tracé figurant au plan.

Les espaces verts publics figurant au plan sont destinés à l'aménagement et à la plantation.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des articles L 123-1 (alinéa 5) et R 311-10.3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PAZ ne peuvent faire l'objet de dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application des articles 3 à 15 du présent règlement.

# ***TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS***

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB**

Les dispositions applicables au secteur UB sont celles de la zone UB du POS en vigueur de la commune de PIERREFITTE.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UG**

Les dispositions applicables au secteur UG sont celles de la zone UG du POS en vigueur de la commune de PIERREFITTE.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR exZa**

**Introduction** Le secteur exZa correspondant à une partie de la zone UA du POS de PIERREFITTE, est affecté à l'habitat collectif, aux commerces et aux bureaux. Il peut accueillir des équipements, services et activités de faible importance.

Ce secteur est déjà constitué par des bâtiments de hauteur variable, implantés pour l'essentiel, en limite de voie et, construits en ordre continu.

Le présent règlement confirme cette disposition urbaine sur l'ensemble du secteur Za

*Ce règlement, concernant uniquement des propriétés situées à Pierrefitte, n'est pas reproduit ici.*



## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR exZb**

### **Introduction**

Le secteur exZb est affecté à l'habitat collectif de faible hauteur et aux commerces et aux bureaux. Il peut accueillir des équipements, services et activités de faible importance.

Ce secteur est constitué par des bâtiments implantés, pour l'essentiel, en limite de voie et construits, en général en ordre continu.

*Ce règlement, concernant uniquement des propriétés situées à Pierrefitte, n'est pas reproduit ici.*

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR exZc**

### **Introduction :**

Le secteur exZc est affecté à l'habitat individuel. Il peut accueillir des équipements, commerces et services. Les activités existantes peuvent poursuivre leur exploitation.

Ce secteur est constitué par des bâtiments implantés en partie en limite de voie et, en général, construits en ordre continu.

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

### **ARTICLE exZc 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle ainsi que les commerces d'une SHON supérieure à 100 M2 autres que ceux existant à la date de publication du présent règlement.
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.
- L'apposition de panneaux publicitaires non liés aux activités des établissements situés sur les unités foncières concernées.
- parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV Titre IV du Code de l'Urbanisme :
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de récupération.
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1 mètre et d'une surface de plus de 100 mètres carrés.
  - le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes.
- les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières

### **ARTICLE exZc 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- les aires de stationnement à l'air libre de moins de 25 véhicules et les garages
- les constructions à usage d'activités à condition qu'elles *constituent des* extensions d'activités existantes à la date de publication du présent règlement et qu'elles n'engendrent pas de nuisances.
- dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA (zone de protection acoustique), les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.

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

### **ARTICLE exZc 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- Accès**

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

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

. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 2,00 m.

. Constructions existantes : les dispositions du paragraphe ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions édifiées antérieurement à la date de publication du présent règlement.

#### **- Voirie**

. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8m.

Cette emprise peut être réduite à 6 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50m.

. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

. Les accès et voies réservés aux piétons seront équipés d'un éclairage public et seront accessibles et utilisables à tout moment par les piétons, voitures d'enfant, handicapés et cyclistes non motorisés.

Les voies réservées aux piétons auront une largeur minimale de 3 mètres.

. Les accès des véhicules des riverains à travers les espaces piétons minéraux figurant au plan sont autorisés.

### **ARTICLE exZc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs en respectant leurs caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Ces réseaux sont :

- alimentation en eau potable
- évacuation des eaux usées,
- distribution de gaz,
- électricité,
- téléphone.

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

## **ARTICLE exZc 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Néant

## **ARTICLE exZc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée par le plan qui distingue les linéaires :

. d'implantation obligatoire du nu des façades ou de murs de clôture d'une hauteur d'au moins 2 m en limite des voies et emprises publiques, figuré au plan par un trait plein continu.

. d'implantation indifférente figuré au plan par un trait discontinu.

- Les saillies (corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur fixés par les communes de PIERREFITTE et de VILLETANEUSE.

- Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## **ARTICLE exZc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Ordre continu obligatoire.

Les linéaires d'ordre continu obligatoire sont portés au plan par un tracé formé de carrés se jouxtant par les angles.

Le, long de ces linéaires, toute construction donnant sur une voie ou espace public doit être édifiée en ordre continu, c'est-à-dire être contiguë aux limites séparatives touchant la voie ou l'espace public pour au moins le premier niveau du bâtiment ou par un mur de clôture d'une hauteur de au moins 2 m.

- Ordre continu facultatif.

La continuité par rapport aux limites séparatives est autorisée sur toute l'étendue de la zone constructible.

En tout état de cause le long des voies ou espaces publics l'ordre continu sera assuré par des murs de clôture ayant une hauteur de 2 m et constitués soit en maçonnerie pleine soit par un mur bahut de 0,60 m au minimum surmonté d'un grillage métallique ou treillage en bois.

- Autres limites séparatives.

Le long des autres limites séparatives, lorsque la construction n'est pas édifée en limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être égale au moins au tiers de la différence d'altitude ( $L > H/3$ ) sans toutefois pouvoir être inférieure à 2m.

- Murs aveugles

En cas de murs aveugles, cette distance, lorsque la construction n'est pas édifée en limite séparative, ne doit pas être inférieure à 2m50.

Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,70 m au dessus du plancher fini ou celles dont les percements sont pratiqués en verre dormant et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

- Constructions existantes.

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date de la publication du présent règlement et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

Le respect des règles de l'article 7 ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales, à condition que ces extensions respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

**ARTICLE exZc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)**

Entre deux bâtiments non contigus, la distance minimum de façade à façade, considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque fragment de façade, doit satisfaire aux exigences de sécurité.

**ARTICLE exZc 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise maximale au sol des bâtiments est de 40 %.

## **ARTICLE exZc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre l'égout du toit ou l'acrotère d'un bâtiment et le sol fini des voies et espaces desservant le bâtiment ou le sol après aménagement lorsque le bâtiment est construit sur toute autre partie du secteur que celle donnant sur les voies et espaces publics.

. La définition de la hauteur ne prend pas en compte :

. les souches de cheminées et garde-corps.

. les surélévations dues aux soubassements, ne dépassant pas 1 m et correspondant à la création de locaux de stationnement ou de caves destinés aux immeubles concernés.

Une tolérance maximale de 1 m. est accordée lorsque la hauteur autorisée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages ou obtenir une continuité des lignes d'égout de toit ou acrotères en façade avec les constructions limitrophes.

- La référence maximale de hauteur exprimée en mètres par niveau est de 3,50 m.

Ces références n'incluent pas les soubassements ou surélévations mentionnés à l'alinéa précédent.

- La hauteur maximale autorisée est de R + 2 + combles, soit 10,50 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE exZc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

- Modénature et matériaux des façades

. l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre ainsi que des bardages métalliques ou plastiques, est interdit.

. les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdits.

. Il est recommandé d'utiliser la brique apparente.

. les saillies, retraits et balcons sont recommandés.

- Devantures commerciales

. On entend par devanture commerciale toute baie établie dans un but commercial, ou de service.

. les hauteurs des devantures commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'appui des fenêtres du premier étage.

. les devantures commerciales sous arcades devront s'intégrer à la hauteur de la trame des arcades.

. les saillies des devantures commerciales sur l'espace public doivent bénéficier de l'obtention préalable d'une concession de voirie précaire et révocable accordée par les communes de PIERREFITTE et VILLETANEUSE.

. les devantures commerciales doivent être traitées avec un minimum de matériaux et couleurs.

. seules les enseignes informant de la nature ou du nom de l'établissement ou éventuellement son sigle sont autorisées. Elles ne dépasseront pas la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.

#### - Toitures

. l'emploi en toiture de matériaux, tels que tôle métallique, en ciment, ou en plastique, est interdit à l'exception des bacs acier et tôle laquée.

. les toitures terrasse ne sont autorisées que sur 30 % de l'emprise des bâtiments.

. le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'une étude architecturale de manière à intégrer harmonieusement des éléments de superstructure tels que souches de cheminées et d'accès aux toitures.

. Il est recommandé de placer les faîtages des bâtiments perpendiculairement aux voies et espaces publics.

. la pente des toitures n'excède pas 45°.

. les antennes seront collectives.

#### - Clôtures

Les coffrets techniques (EDF, PTT) seront intégrés dans les murs de clôture.

En limite des voies et espaces publics les terrains seront clôturés soit par des clôtures maçonnées d'une maçonnerie de briques ou de parpaings enduits d'une hauteur de 2 m le long des linéaires d'implantation obligatoire et d'ordre continu figurant au PAZ, soit par des murs bahuts d'une maçonnerie de briques ou de parpaings enduits de 0,40 m de hauteur surmontés ou non de grillage métallique ou treillage en bois le long des autres linéaires. Sur les autres limites séparatives les clôtures seront constituées :

. soit d'un mur bahut en maçonnerie de briques ou de parpaings enduits, de 0,40 m de hauteur surmonté d'un grillage métallique ou d'un treillage en bois, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m.

. soit d'un grillage ou d'un treillage simple n'excédant pas 2 m de hauteur.

## **ARTICLE exZc 12 - LE STATIONNEMENT**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques extérieures à la ZAC et doit répondre aux règles du paragraphe 3.

2 - La règle générale est l'intégration du stationnement dans la parcelle.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut les réaliser de façon groupée en des aires de stationnement situées sur l'espace public et n'excédant pas 25 places.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m et une longueur de 4,50 m.

3 - Sont fixées les règles suivantes par affectation :

- Immeubles à usage d'habitation <sup>50</sup>:

Le nombre de places par logement est de 1,5.

Au moins une place sera située dans la parcelle.

- Activités :

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu une place de parking pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

- Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu : 1 place. de parking pour 40 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place de parking par boutique

.- Restaurants :

Il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 20 M<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions édifiées antérieurement à la publication du présent règlement dans le cas d'extension des bureaux, commerces et activités existants et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20 % au total par rapport à leur superficie à la date de la publication du présent règlement.

---

<sup>50</sup> NOTA : Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »



### **ARTICLE exZc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Tout abattage devra avoir reçu l'accord préalable des communes de PIERREFITTE et de VILLETANEUSE.

Les espaces libres ainsi que les marges de reculement, et d'isolement doivent être plantées à raison d'au moins un 1 arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

A la plantation, les arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison au moins d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

Les couvertures des parkings en élévation d'un niveau qui débordent des emprises des corps principaux des bâtiments, s'ils ne sont pas couverts par des toitures à pentes, devront être traitées en balcons ou plantés.

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

#### **ARTICLE exZc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

Néant<sup>51</sup>.

#### **ARTICLE exZc 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

---

<sup>51</sup> Le plafond légal de densité a été supprimé par délibération du Conseil municipal N°128 du 14 février 2002 (article 3)

# REGLEMENT DE ZONE DE LA ZAC INTERCOMMUNALE DES BLANCS CHANDINS

Approuvé par arrêté préfectoral N°90-0283 en date du 31 janvier 2002

## *TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES (REGLEMENT ACTUEL)*

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

Le plan d'aménagement de la zone s'applique aux territoires des communes de PIERREFITTE SUR SEINE et VILLETANEUSE (Département de Seine-Saint-Denis), couvert par la zone d'aménagement concerté à vocation mixte (logements, activités, commerces, équipements et services publics) dite "Z.A.C. DES BLANCS CHANDINS" qui a fait l'objet d'un dossier de création modificatif arrêté par Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis le 19 novembre 1998 puis d'un dossier de réalisation arrêté par le monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis le 31.01.02.

## ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE

Le présent règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) en complément du document graphique dont il est indissociable.

Les dispositions du présent plan d'aménagement de zone se substituent à celles du plan d'aménagement de zone des communes de Pierrefitte sur Seine et Villetaneuse approuvé par Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis le 23 Février 1990.

Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé sans préjudice des législations et réglementation affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables notamment : les articles L 111-9., L 111-10., L 130-1., L 421-4., R 111-2., R 111-3., R 111-3-1., R 111-3-2., R 111-14-2., R 111-15., R 111-21. du Code de l'Urbanisme<sup>52</sup>.

Les servitudes d'utilité publique concernant la zone font l'objet d'une annexe au présent règlement.

---

<sup>52</sup> NOTA : Cette liste n'est plus à jour. Vous pouvez consulter celle figurant page 4.

## ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le territoire réduit de la ZAC des BLANCS CHANDINS se divise en deux secteurs constructibles dont les règles d'aménagement sont contenues au Titre II du présent règlement.

### **Le secteur ZA :**

Le secteur ZA, à vocation mixte est subdivisé en deux sous-secteurs :

. Le sous-secteur ZAa est destiné à recevoir des immeubles d'habitation collective, des logements individuels ainsi que des équipements et des services de proximité publics.

Il peut également accueillir des petits commerces et activités de faible importance (professions libérales, etc.) dans la mesure où ces activités ne sont pas source de nuisance pour le voisinage.

. Le sous-secteur ZAb est destiné à recevoir un ou des immeubles, éventuellement mixtes, d'habitat (spécifique ou non), de bureaux, d'équipements publics ou privés et de services, de commerces en bordure de la RN1.

### **Le secteur ZB :**

. Ce secteur a vocation à recevoir principalement de l'habitat individuel, afin de privilégier la continuité du tissu pavillonnaire, ainsi que des équipements et services publics ou privés.

Il peut également accueillir des petits commerces et activités de faible importance (professions libérales, etc.) dans la mesure où ces activités ne sont pas source de nuisance pour le voisinage.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de Zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS LOCALISES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA**

*Ce secteur étant intégralement situé sur le territoire de la commune de Pierrefitte, son règlement n'est pas reporté ici.*

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB**

**Le secteur ZB correspond à des zones de transition avec les zones pavillonnaires environnantes.**

**Il est destiné à recevoir principalement de l'habitat individuel.**

**Il peut également accueillir des petits commerces et activités de faible importance (du type profession libérale) dans la mesure où ces activités ne sont pas source de nuisances pour le voisinage.**

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

### **ARTICLE ZB.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

- Les constructions individuelles groupées ou isolées à usage d'habitation.

#### **Constructions admises sous conditions :**

- les petits commerces et les activités de prestation de service à caractère artisanal dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> et dans la mesure où ces petites activités sont jugées compatibles avec l'environnement.
- Les activités de type professions libérales, dans la mesure où ces petites activités sont jugées compatibles avec l'environnement.
- Les équipements et services publics ou privés de proximité, dans la mesure où ces petites activités sont jugées compatibles avec l'environnement.
- Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'équipement de la zone, de type bassin de rétention.

### **ARTICLE ZB.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions non autorisées à l'article précédent et notamment :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les dépôts et les décharges, isolés à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

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

### **ARTICLE ZB.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité soit directement, soit, à titre exceptionnel, par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

Les accès doivent avoir au moins 3,50 m de largeur et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

#### **Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, ou 6 m pour des voies d'une longueur inférieure ou égale à 50 m.

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, exception faite pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

#### **Voies piétonnes et cheminements piétons**

Les accès, voies et cheminements réservés aux piétons devront respecter une largeur minimale de 3 m, espaces verts compris.



## **ARTICLE ZB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable, suivant les conditions du Règlement Sanitaire Départemental.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

Les effluents des parkings souterrains doivent être considérés comme eaux usées et doivent transiter dans un déboureur-déshuileur avant rejet dans le réseau public. Un système analogue sera prévu lors de la récupération des eaux de surface.

Sur la rue Séverine, les logements individuels seront raccordés pour les EP sur le réseau à créer rue Séverine.

Les logements situés sur les voies de desserte à l'intérieur de la zone seront raccordés pour les EP sur le réseau à créer sous ces voies.

Afin de limiter les conséquences de l'imperméabilisation des sols, des systèmes de rétention communs seront prévus sous emprise publique.

L'ensemble des rejets sera régulé, avec un débit maximum de 300 l/s .

L'ensemble des ouvrages sera dimensionné sur une période de retour de 10 ans.

L'ensemble des eaux de voirie et des toitures seront recueillis et amenés dans les bassins de rétention.

Tout terrain constructible doit être desservi par les réseaux de distribution d'énergie et de téléphone.

## **DECHETS**

Toutes les constructions et terrains devront réserver des locaux et espaces nécessaires et suffisants pour permettre la collecte sélective des déchets et son ramassage.

## **ARTICLE ZB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune contrainte n'est fixée en ce qui concerne la surface et la forme des terrains, en dehors de celles imposées par les autres articles du présent règlement.

## **ARTICLE ZB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1/ Les constructions seront édifiées le long des voiries.

Trois cas se présentent selon les dispositions du PAZ :

- soit à l'alignement obligatoire de la voie ou de l'emprise publique projetée, comme il est défini au document graphique.
- soit en observant une marge de reculement par rapport à l'emprise de la voie publique comme figuré au plan.

Dans le cas d'une marge de reculement, des retraits supplémentaires partiels peuvent être admis pour des raisons d'architecture ou de fonctionnalité (porches, entrées de bâtiments, accès couverts, angles des bâtiments,...). En aucun cas ces retraits ne pourront excéder 8 m en profondeur, marge de reculement comprise.

- soit à l'alignement indifférent comme indiqué au plan et défini comme suit : l'implantation le long des voiries est indifférente sans pour autant que les reculs ne puissent excéder 6 m.

2/ Les constructions seront édifiées en ordre continu sur certains linéaires, comme il est défini au document graphique. L'ordre continu du bâti implique la contiguïté des bâtiments.

### **Règles générales**

A partir de R + 1 dans la limite d'une dimension maximum de débord de 0,80 m, et sous réserve des autorisations nécessaires, les saillies (balcons...) édifiées en surplomb des emprises publiques sont autorisées.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## **ARTICLE ZB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve du respect des règles des articles ZB.6 et ZB.8, **les constructions sont autorisées sur toutes les limites séparatives ou en retrait.**

### **a) IMPLANTATION EN LIMITE**

#### Implantation en ordre continu

- Dans un souci de continuité du tissu urbain, les constructions édifiées en limite séparative, devront, si possible, être contiguës aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

- Les linéaires d'ordre continu obligatoire sont portés au plan par un tracé formé de losanges se jouxtant par les angles. L'ordre continu du bâti implique la contiguïté des bâtiments.

#### Longueur de pignon

La longueur de chaque pignon en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

#### Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,20 m.

### **b) IMPLANTATION EN RETRAIT**

**En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :**

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation (cuisine, wc, salle de bains exclus, à condition que leur surface n'excède pas 9 m<sup>2</sup>) ou de travail .

- à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 4 m, dans les autres cas.

De plus, dans le cadre des règles énoncées ci-dessus, l'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

## **ARTICLE ZB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE AVANT DIVISION PARCELLAIRE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit **au moins égal** :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation (cuisine, wc, salle de bains exclus, à condition que leur surface n'excède pas 9 m<sup>2</sup>) ou de travail .
- à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 4 m, dans les autres cas.

## **ARTICLE ZB.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 %.

## **ARTICLE ZB.10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition Hauteur Façade :**

- distance comptée verticalement entre le niveau fini moyen de l'emprise de la voie publique et l'égout du toit.

### **Définition Hauteur Plafond :**

- distance comptée verticalement entre le niveau fini moyen de l'emprise de la voie publique et le faîtage.

Le niveau de référence est défini comme suit : niveau fini moyen de la voie publique correspondant aux accès ou niveau du sol après aménagement dans le cas où un bâtiment n'est pas construit en limite d'espaces publics.

Sont exclus dans le calcul de la hauteur, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les gardes-corps.

### **Règles générales :**

Sous réserve du respect des règles des articles ZB.6, ZB.7 et ZB.8, les hauteurs maximales de façade des constructions et les hauteurs maximales "plafond" ne pourront excéder successivement :

- pour les habitations individuelles : R+1+C, soit 6,5 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

## **ARTICLE ZB.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **Les matériaux de parement extérieur :**

Toutes les façades d'un bâtiment y compris de ses annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin et, construites en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect .

Les différents murs d'un bâtiment devront présenter un aspect convenable, de qualité équivalente, et donner des garanties de bonne conservation.

### **Les murs pignons**

Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en continuité avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Les murs pignons alignés sur la voie devront faire l'objet d'un traitement particulier.

### **Les clôtures :**

Cas obligatoire de pose de clôture :

- Une clôture sera exigée sur l'avenue G. Péri.

Elle sera constituée d'un muret d'au moins 50 cm surmontée d'une grille ajourée.

Dans le cas de pose de clôture, celles-ci devront respecter toutes les prescriptions suivantes :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

- En limite des voies publiques, les clôtures seront constituées de murets, surmontés ou non de grilles ajourées doublées de plantations (haies ou plantes grimpantes).

- En limite de ZAC, distincte de la limite de voie publique, les clôtures pourront être constituées de parties pleines ou à claire voie.

- Sur les autres limites séparatives, la hauteur maximum des parties pleines autorisées sera de 30 cm.

Les coffrets EDF devront être intégrés dans les clôtures ou le bâti.

### **Les couvertures :**

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, en bardeau bitumé, en bac acier et, d'une façon générale, les matériaux n'assurant pas une pérennité certaine sont interdites.

La pente des toitures ne devra pas excéder 45°.

### **Les lucarnes :**

La largeur totale des baies des lucarnes ne doit pas excéder la largeur totale des baies d'un étage courant.

## **ARTICLE ZB.12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré, au moins pour la moitié, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions individuelles, il ne sera autorisé qu'une seule entrée véhicule par logement.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement **d'au moins :**

-habitat individuel : 1,5 places par logement dont une obligatoirement couverte, intégrée à la construction.

(Pour les logements aidés : dans la limite de la réglementation en vigueur)<sup>53</sup>.

-petits commerces et activités de faible importance : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON arrondi à l'entier inférieur.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, un palier de repos avec une pente inférieure à 5 % devra être aménagée 5 m avant la limite de la voie publique.

## **ARTICLE ZB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parties de terrain restant libres de toutes constructions et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts (engazonnement, massifs, arbres, arbustes rampants et florissants, haies).

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée, arrondi à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, arrondi à l'entier inférieur.

---

<sup>53</sup> NOTA : Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »

## SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE ZB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL<sup>54</sup>**

La surface totale hors œuvre nette maximale (SHON) sera de 15 350 m<sup>2</sup>.

A titre indicatif, la SHON maximale se répartit selon les villes de la façon suivante :

- Pierrefitte sur Seine : 12 906 m<sup>2</sup>
- Villetaneuse : 2 444 m<sup>2</sup>

Cependant, une surface hors œuvre nette maximale supplémentaire globale de 2 310 m<sup>2</sup> pour des extensions (combles aménageables, véranda, annexes de jardin, etc) de maisons individuelles groupées ou isolées dans la ZAC est autorisée dans la limite de 14% de la SHON du logement considéré et dans la limite du respect de tous les articles du présent règlement.

A titre indicatif, cette SHON maximale supplémentaire se répartit selon les villes de la façon suivante :

- Pierrefitte sur Seine : 1935 m<sup>2</sup>
- Villetaneuse : 375 m<sup>2</sup>

#### **Répartition de la SHON par affectations :**

La surface hors œuvre nette maximale de logements sera de 14 850 m<sup>2</sup>.

La surface hors œuvre nette maximale d'activités sera de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Transfert de SHON entre les deux secteurs :**

Le transfert de SHON entre les secteurs ZA et ZB est autorisé dans la limite de 10%.

La SHON totale de l'ensemble des secteurs ZA et ZB ne pourra excéder 33 700 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE ZB.15 - DEPASSEMENT DE LA SHON**

Sans objet.

---

<sup>54</sup> Le plafond légal de densité a été supprimé par délibération du Conseil municipal N°128 du 14 février 2002 (article 3)



SOCIETE ANONYME D'ECONORNIE MIXTE D'EQUIPEMENT ET  
D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU DEPARTEMENT DE LA  
SEINE-SAINT-DENIS

8 A 22 RUE DU CHEMIN-VERT. 93000 BOBIGNY - TEL.  
830-35-33

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS  
COMMUNE DE VILLETANEUSE

# ***Z.A.C. CENTRE VILLE : RÈGLEMENT DE PAZ***

approuvé par arrêté préfectoral du 5 novembre 1985

Afin d'éviter les ambiguïtés, les numéros d'articles du règlement ont été précédés des lettres Zcv.



## CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire délimité par le périmètre de la zone d'aménagement concerté du Centre-Ville de VILLETANEUSE

La ZAC du centre de la ville a été créée par arrêté préfectoral du 5 novembre 1985<sup>55</sup>.

Le présent règlement est complété par les documents graphiques qui expriment les règles et les terrains auxquelles elles s'appliquent avec ces documents il constitue le Plan d'Aménagement de Zone.

Conformément à l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, « les règles et servitudes définies par un POS ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application d'une des règles 2 à 11 du présent règlement, et font l'objet d'un avis motivé du Maire.

## OBJET ET PORTEE

Fixant les règles applicables au territoire couvert par le périmètre de la ZAC, les dispositions du présent règlement de PAZ s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations applicables et susceptibles de modifier les conditions d'occupation et d'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

L'occupation et l'utilisation du sol devront en particulier se conformer aux prescriptions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant aux articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.<sup>56</sup>

Elles se conformeront également à l'article R 126-1 relatif aux servitudes d'utilité publique.

---

<sup>55</sup> La ZAC du Centre-Ville a vu son périmètre réduit par délibération du 24 juin 2003 du Conseil de la Communauté d'agglomération Plaine Commune. Toutefois, les propriétés qui ont été exclues de la ZAC demeurent soumises à son Plan d'aménagement de zone, à l'exception de celles reclassées dans un autre zonage postérieurement à la délibération de 2003. C'est le cas de propriétés concernées par la révision simplifiée du POS du secteur du Projet Universitaire et Urbain, approuvé par le Conseil municipal le 15 décembre 2005.

<sup>56</sup> NOTA : Cette liste n'est plus à jour. Vous pouvez consulter celle figurant page 4.

## CARACTERES DE L'OCCUPATION DU SOL

La ZAC a pour objet la constitution d'un nouveau centre ville, avec l'ensemble des constructions et aménagements qu'implique cet objectif.

La ZAC comporte notamment la possibilité de construire 700 logements, des locaux à usage industriel ou artisanal, des établissements commerciaux et de service, des équipements publics, le plus souvent intégrés au tissu urbain, de réaliser des aménagements spécifiques pour les transports en commun, les piétons et les deux-roues ainsi que pour le stationnement, d'aménager des espaces verts et des places publiques.

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone a vocation d'accueillir :

- les équipements publics les plus caractéristiques de la fonction centrale (Maison Communale, complexe de lecture publique et de spectacles, équipements sociaux) ainsi que les équipements collectifs résidentiels induits par l'habitat (groupes scolaires, L.C.R. . terrains de sports),
- les activités commerciales et les services,
- l'habitat collectif intégré.

### **ARTICLE Zcv1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

1. Les installations classées soumises à autorisation,
2. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
3. Les terrains de camping et de caravaning,
4. Les bâtiments à usage agricole,
5. L'ouverture et exploitation des carrières.

### **ARTICLE Zcv 2 -. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2.1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2.2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2.3 - Les installations classées soumises à autorisation ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrite au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

2.4 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA (zone de protection acoustique), les constructions à usage d'habitation, de bureaux, les équipements sanitaires et les équipements scolaires sont soumis aux conditions d'isolation visées aux articles 2 et 3 de l'arrêté interministériel du 6.10.78<sup>57</sup>.

## **ARTICLE Zcv 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ACCES ET DESSERTE

Les caractéristiques du ou des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Le raccordement de l'accès automobile aux constructions avec la voirie publique ou privée commune sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger.

Les voies aménagées à l'intérieur des secteurs comporteront une largeur minimale de chaussée de 3,50 m. La desserte fonctionnelle devra être prévue, de préférence, le long d'une seule façade des bâtiments. Les autres façades devront donner directement sur des espaces libres.

D'une façon générale, hormis l'accès aux parcs ou emplacements groupés de stationnement et les raccordement nécessaires aux livraisons pour les activités économiques, les voies aménagées à l'intérieur des secteurs de la zone ont un caractère piétonnier dominant. En particulier, il n'y a pas lieu de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des immeubles ni de permettre l'accès quotidien des voiries requises uniquement par les règles de sécurité ; celles-ci sont réservées aux piétons en autorisant, dans les cas urgents, leur usage par les seuls véhicules de lutte contre l'incendie, les ambulances et les camions de déménagement.

Les cheminements piétons dans la zone seront aménagés, plantés, équipés d'un éclairage public, et recevront un revêtement spécifique. Ils seront accessibles et utilisables à tout moment aux piétons, aux voitures d'enfants et de handicapés ainsi qu'aux cyclistes non motorisés..

En outre, un balisage de sécurité en faveur des piétons sera mis en place pour le franchissement à niveau des voies publiques desservant la zone.

### PRINCIPE DE DEGAGEMENT VISUEL

Les voies automobiles couvertes devront être conçues de manière à recevoir suffisamment d'éclairage naturel et de dégagement visuel pour éviter l'impression d'espace clos.

## **ARTICLE Zcv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

<sup>57</sup> DISPOSITION OBSOLETE. Voir dans les annexes les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-1014 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.1.2. - En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoirement lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT

##### 4. 2. 1. - Eaux usées

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

4.2.1.2 Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoirement et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1 Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

4.2.2.2 Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant soit le libre écoulement des eaux pluviales, soit leur stockage momentané, et l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux vers un déversoir désigné par les services conseillers de la commune.

### **ARTICLE Zcv 5 - SURFACES ET FORMES DES TERRAINS**

Néant.

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

### CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT

6.1 - Le plan fixe les alignements ou principes d'alignements.

6.2 - Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert), la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

6.3 - Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.

Le long des autoroutes et voies rapides, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle ZNA.

6.4 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Dans le cas de galeries piétonnes, le niveau bas de la limite constructible opposée sera à compter du plancher du 1<sup>er</sup> étage.

6.5 - Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 m à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 m par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

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

6.7 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

6.8 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1979,
- soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue.

Les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 6.

## **ARTICLE Zcv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### CONSTRUCTION EN ORDRE CONTINU

7.1 - Toute construction doit être édifiée en ordre continu dans les secteurs figurant sur les plans, c'est-à-dire être contiguë aux limites séparatives touchant une voie, sur une profondeur maximum de 25 m, à compter de l'alignement ou de principe de l'alignement.

Au-delà des 25 m et le long des autres limites séparatives, les constructions devront respecter les règles définies au 7.2 ci-dessous.

### CONSTRUCTION EN ORDRE DISCONTINU

7.2 - La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche du niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 m.

7.3 - Murs aveugles

. En cas de murs aveugles, cette distance peut être ramenée aux limites séparatives

## **ARTICLE Zcv 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)**

8.1. Les constructions doivent être implantées de manière que les baies des pièces principales du logement ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 4 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit

- d'un même logement,
- d'un vis à vis avec un mur aveugle,
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc... )

8.2 Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire de la façade au moins égal à :

- la hauteur de la construction la plus basse.

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

Les emprises constructibles sont fixées par le document graphiques.

## **ARTICLE Zcv 10**

10.1 - Les hauteurs maxima des constructions sont fixées par le document graphique.

10.2 - Ne sont pas limités par cette hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

10.3 - Ne sont pas limités par le présent article, les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, tours de contrôle, etc...

## **ARTICLE Zcv 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les façades présenteront tous les décrochements et toutes les saillies souhaitables pour faire apparaître la diversité de conception des cellules des programmes d'habitat. 80 % des logements au moins disposeront d'une terrasse accessible ou d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon).

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Dans toute la zone, toutes les couvertures plates seront réalisées en toitures-terrasses. Les toitures en tôle ondulée métallique sont interdites.

Le couronnement des immeubles devra faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc.. Les antennes seront obligatoirement collectives.

Les constructions annexes et en particulier les garages seront étudiés et réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).

Les clôtures des espaces extérieurs sont autorisées par le Maire lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc...) dûment justifiées.

## **ARTICLE Zcv 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale.
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article 332/17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements de stationnement au dessus de 10 places ne devront comporter qu'un maximum de 30 % de places de stationnement en surface.

12.2 - Les normes de stationnement sont ainsi définies

12.2.1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION <sup>58</sup>.

12.1.1.1 : 1,2 places de parking /logement.

12.2.2 – BUREAUX : 60 % SHON

12.2.3 – ACTIVITES : outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu 1 place de parking par 100 m<sup>2</sup> SHON.

12.2.4 – COMMERCES : Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de moins de 2.000 m<sup>2</sup>

. 1 place de parking pour 40 M2 SHON avec un minimum d'1 place de parking par boutique de moins de 40 m<sup>2</sup> SHON.

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de plus de 2.000 m<sup>2</sup> :

. 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20 %

12.2.5 – HOTELS : Il devra être prévu 1 place de parking par chambre jusqu'à 40 chambres plus 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

---

<sup>58</sup> NOTA : Ainsi qu'il est dit à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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'État. »



12.2.6 – RESTAURANTS : Il devra être prévu un minimum de 1 place de parking / 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

12.2.7 – FOYERS :

- foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking / 3 chambres au minimum

- foyers pour personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de parking / 5 logements.

12.2.8 - ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES : 1 place de parking / 3 lits.

12.2.9 - ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

- du premier degré : 1 place de parking / classe
- du second degré : 2 places de parking / classe
- enseignement supérieur :
  - IUT : 1 place pour 5 étudiants
  - Université : 1 place pour 15 étudiants

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

## **ARTICLE Zcv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - L'implantation des espaces libres est indiquée sur le document graphique. Leur contenu devra être défini en accord avec la Ville.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 emplacements, soit pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 - Dans le cas de construction de logements, il est exigé la réalisation au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs à proximité de ces logements.

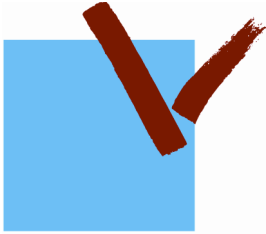
## **ARTICLE Zcv 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**<sup>59</sup>

105 000 m<sup>2</sup> SHO nette

IVRY, DECEMBRE 1984

---

<sup>59</sup> Le plafond légal de densité a été supprimé par délibération du Conseil municipal N°128 du 14 février 2002 (article 3)



Commune de  
Villetaneuse

# ***SOMMAIRE***

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	8
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA</b>	<b>10</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	11
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	13
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	32
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD</b>	<b>33</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	45
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE</b>	<b>47</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	48
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	50
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	62
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF</b>	<b>63</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	64
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	66
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	76
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</b>	<b>77</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	78
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	80
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	90
<b>CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH</b>	<b>91</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	92
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	94
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	104
<b>CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</b>	<b>105</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	106
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	122
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	122

<b>CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ</b>	<b>123</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	124
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	126
SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	135
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>136</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NA</b>	<b>137</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	138
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	140
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	145
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ND</b>	<b>146</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	147
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	149
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	156
<b>ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES BLANCS CHANDINS - <u>REGLEMENT</u></b> <b><u>(VERSION APPROUVEE LE 23 FEVRIER 1980)</u></b>	<b>157</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>157</b>
Article 1 - Champ d'application territorial	158
Article 2 objet et portée	158
Article 3 - Affectation et division de la zone en secteurs	158
Article 4 - Adaptations mineures	159
<b>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS</b>	<b>160</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	160
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UG	160
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR exZa	160
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR exZb	161
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR exZc	161
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	162
SECTION II- COMDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	163
SECTON III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	169
<b>REGLEMENT DE ZONE DE LA ZAC INTERCOMMUNALE DES BLANCS CHANDINS</b>	<b>170</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES (REGLEMENT ACTUEL)</b>	<b>170</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	171
Article 2 - Objet et portée	171
Article 3 - Affectation et division de la zone en secteurs	172
Article 4 - Adaptations mineures	172
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS LOCALISES AUX</b> <b>DOCUMENTS GRAPHIQUES</b>	<b>173</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA	173
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB	174
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	175
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	176
SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	183
<b>Z.A.C. CENTRE VILLE : RÈGLEMENT DE PAZ</b>	<b>184</b>
CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL	185
OBJET ET PORTEE	185
CARACTERES DE L'OCCUPATION DU SOL	186

