

## 4.1 – REGLEMENT ECRIT

Dossier d'approbation du PLU

Conseil municipal du 17 décembre 2015



## SOMMAIRE GENERAL

TITRE 1 - DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	Page 3
TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	Page 13
Zone UB .....	Page 15
Zone UC .....	Page 31
Zone UE .....	Page 47
Zone UG .....	Page 63
Zone UI .....	Page 81
Zone UP .....	Page 97
TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES.....	Page 113
Zone N .....	Page 115

# TITRE 1

## DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

LE CONTENU DU TITRE 1.....	4
ARTICULATION DU REGLEMENT DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEUR DE ZONE .....	4
ACCES.....	4
ALIGNEMENT .....	4
ANNEXES.....	4
ARBRE DE HAUTE TIGE.....	5
ATTIQUE, NIVEAU EN ATTIQUE.....	5
CONSTRUCTION EXISTANTE.....	5
CONSTRUCTION NEUVE.....	5
DESTINATION PRINCIPALE DES CONSTRUCTIONS.....	5
DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS ET MODALITES DE CALCUL.....	5
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	5
ESPACES LIBRES .....	6
ESPACES VERTS .....	6
ESPACES DE PLEINE TERRE.....	6
ESPECES LOCALES .....	6
EXTENSION DES CONSTRUCTIONS .....	6
FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION .....	7
FAÇADE AVEUGLE .....	7
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, MODALITES DE CALCUL.....	7
ISOLATION ACOUSTIQUE OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS .....	8
INSTALLATIONS CLASSEES.....	8
LIMITE SEPARATIVE.....	8
LINEAIRE DE REZ-DE-CHAUSSEE ACTIF.....	8
MARGE DE REcul .....	8
NIVEAUX D'UNE CONSTRUCTION.....	9
PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL .....	9
PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE .....	9
RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE.....	9
REcul ET MODALITES DE CALCUL.....	9
RETRAIT ET MODALITES DE CALCUL.....	10
SECTEUR DE DESSERT EN TRANSPORTS EN COMMUN.....	10
SAILLIES AU-DESSUS DU DOMAINE PUBLIC.....	10
SOL EXISTANT AVANT TRAVAUX / SOL EXISTANT APRES TRAVAUX .....	10
SOUS-SOL.....	11
STATIONNEMENT : MUTUALISATION ET FOISONNEMENT .....	11
TERRAIN .....	11
TRAITEMENT PAYSAGER .....	11
VOIE DE DESSERT .....	11
VOIES DE CIRCULATION DESSERTANT LES CONSTRUCTIONS SUR LE TERRAIN D'ASSIETTE DES OPERATIONS D'ENSEMBLE.....	11

## Le contenu du titre 1

Le présent titre regroupe :

- des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.
- des dispositions réglementaires applicables dans toutes les zones et qu'il n'y a pas lieu de reproduire dans le règlement de chaque zone.

Les dispositions du présent titre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, seul le contenu du texte écrit a valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

## Articulation du règlement des zones, secteurs et sous-secteur de zone

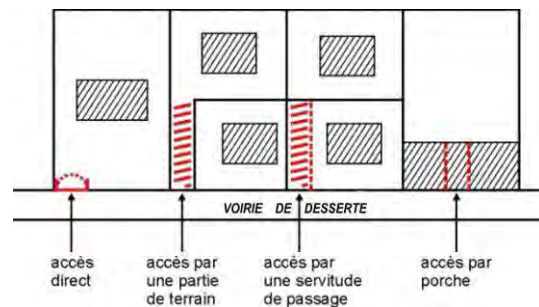
Lorsque la zone comprend des secteurs (UXy ou UX1), la règle de la zone leurs est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour la zone.

## Accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

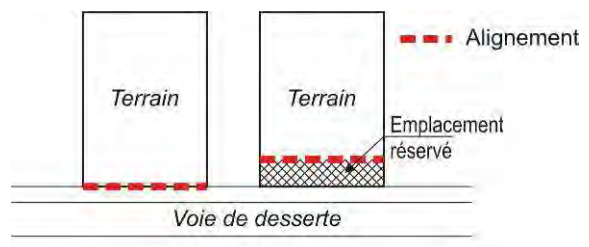
L'accès doit avoir une largeur de 3 m minimum.



## Alignement

Le terme « alignement » utilisé au sens et pour l'application du présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.



## Annexes

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, .... Elles présentent de faibles dimensions par rapport à la construction principale, dont elles sont séparées, et sont réputées avoir la même destination que cette dernière. Elles ne peuvent être aménagées en logement.

### **Arbre de haute tige**

Un arbre de haute tige est un arbre atteignant au moins 7 mètres de hauteur à l'âge adulte et présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres mesurée à 1 mètre du sol lors de sa plantation.

### **Attique, niveau en attique**

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

### **Construction existante**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation du PLU, soit le .....

### **Construction neuve**

Certaines dispositions sont différenciées selon que le projet prévoit l'édification d'une construction neuve ou la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante.

Est considérée comme construction neuve :

- les travaux ayant pour effet, par extension horizontale et/ou verticale, de doubler, au minimum, la surface de plancher d'une construction existante, quelle que soit sa date de d'édification ;
- la réalisation d'une construction séparée d'une construction existante sur le terrain.

### **Destination principale des constructions**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

### **Distance entre deux constructions et modalités de calcul**

La distance entre deux constructions, non contiguës, implantées sur un même terrain, est fixée à l'article 8 du règlement par zone.

Cette distance est comptée horizontalement entre les deux façades

- non compris les saillies, tels les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que, pour une construction existante, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- y compris les oriels et les balcons.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie résultant de la projection verticale du volume de la ou des construction(s) édifiée(s) sur le terrain.

**Elle comprend :**

- l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
- les escaliers extérieurs dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> ;
- les parties de construction ayant une hauteur supérieure à 0,60 mètres à compter du sol avant et après travaux.

**Elle exclut :**

- les débords et surplombs (modénature, balcon...);
- les installations ou constructions nécessaires aux accès des personnes handicapées ;
- pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- les rampes d'accès aux stationnements souterrains, sans émergence par rapport au niveau du sol après travaux.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie ci-dessus, et la superficie du terrain.

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils doivent faire l'objet d'aménagements paysagers tels qu'ils sont prévus à l'article 13 du règlement des zones.

### **Espaces verts**

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Hormis les espaces verts réalisés sur des espaces en pleine terre, sont également comptabilisés dans la superficie des espaces verts, sans coefficient modérateur :

- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale,
- les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

Sont également comptabilisées dans le décompte de la superficie des espaces verts, mais en appliquant un coefficient modérateur de compensation :

- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse végétalisés comportant une épaisseur de terre d'au moins 50 centimètres, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m<sup>2</sup> de terrasse végétalisée sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert) ;
- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse végétalisés comportant une épaisseur de terre inférieure à 50 centimètres, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m<sup>2</sup> de terrasse végétalisée sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert).

### **Espaces de pleine terre**

Un espace est considéré de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Un espace est considéré de pleine terre s'il ne comporte que des réseaux.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces de pleine terre. En revanche, sont comptabilisées en espace de pleine terre les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

### **Espèces locales**

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région d'Ile-de-France et reste pérenne même sans gros entretien. Elle concerne les trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.

### **Extension des constructions**

Certaines dispositions sont différenciées selon que le projet prévoit l'édification d'une construction neuve ou la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante.

Sont considérés comme travaux d'extension, horizontale et/ou verticale, les travaux réalisés sur une construction existante et ayant un lien fonctionnel avec elle, quelle que soit sa date d'édification, n'ayant pour effet de doubler ni la surface de plancher, ni celle de l'emprise au sol initiale de la construction avant ces travaux.

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction neuve.

### Façade d'une construction

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures, édifiée au-dessus du niveau du sol existant avant ou après travaux.

Les saillies en façade tels que les balcons, les oriels, les modénatures, les corniches, sont considérés ou non comme des éléments de la façade selon les modalités de calcul du retrait, du recul ou de la distance entre deux constructions définies dans le présent titre.

### Façade aveugle

Une façade aveugle est une façade qui ne comporte pas d'ouverture. Ne constituent pas des ouvertures :

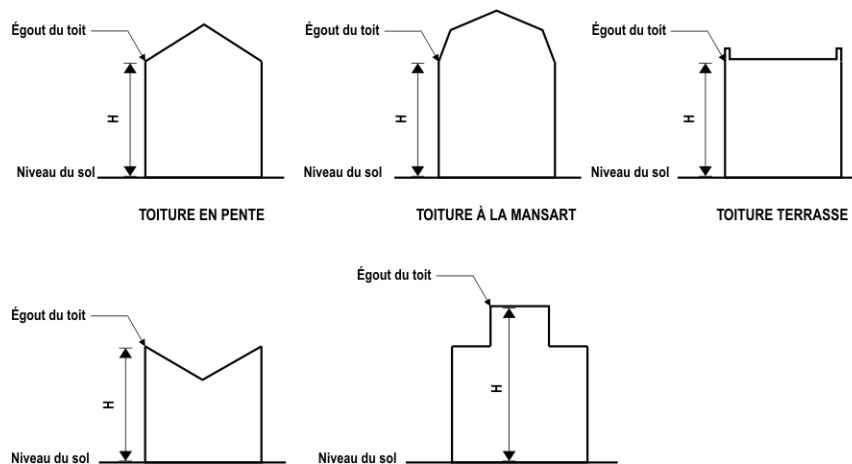
- les sorties de secours,
- les portes pleines,
- les portes d'accès aux locaux techniques,
- les ouvertures occultées par des pavés de verre ou des verres translucides fixes,
- les ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini.

### Hauteur des constructions, modalités de calcul

La hauteur des constructions peut être définie :

- par une mesure métrique comptée verticalement entre un point bas et un point haut ;
- par un nombre de niveaux.

Dès lors que les deux normes figurent au règlement de la zone, elles s'appliquent concomitamment, les deux normes devant être respectées.



### **La hauteur de façade des constructions exprimée en mètres**

- **le point bas de la mesure** s'effectue :
  - au niveau du sol existant avant travaux,
  - au niveau du sol existant après travaux, dès lors que la différence d'altitude entre le niveau du sol avant et après travaux est supérieure à 3 mètres ;
  - au niveau du trottoir, au droit de la construction pour toute construction implantée à l'alignement ;
- **le point haut de la mesure** s'effectue
  - o au pied de l'acrotère ;
  - o à l'égout du toit.

- **le point de mesure pour les terrains en pente**

Pour une construction édifée sur un terrain en pente, sa hauteur métrique est mesurée au point médian de la façade, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres.

**La hauteur des constructions exprimée par un nombre de niveaux**

Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte :

- **les combles** non aménageables (plancher non porteur ou charpente encombrée) ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement du bâtiment (gaines, ventilations, machineries d'ascenseurs...);
- **les sous-sol** tels qu'ils sont définis au présent titre.

**La hauteur pour les terrains d'angle**

Sur les terrains d'angle, tels qu'ils sont définis ci-avant, la règle de hauteur des constructions correspondant à la plus large des voies limitant le terrain s'applique en retour sur la voie la moins large, sur une distance de 20 m à compter de l'angle du terrain.

**Isolation acoustique obligatoire des constructions**

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions neuves à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièce 5.1 et plan 5.4)

**Installations classées**

Il s'agit des installations classées pour la protection de l'environnement visées aux articles L.511-1 et suivants, et R.511-9 et suivant du code de l'environnement.

**Limite séparative**

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales que les limites de fond de terrain.

**Linéaire de rez-de-chaussée actif**

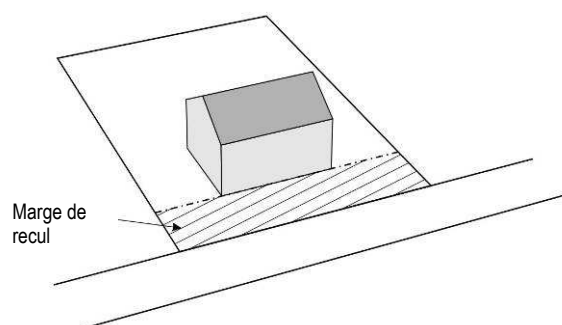
Les linéaires de rez-de-chaussée actif figurent au plan de zonage (plan n°4.3). Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire de rez-de-chaussée actif doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions existantes, est interdit le changement de destination d'un local commercial, artisanal, de bureaux ou de services publics ou d'intérêt collectif situé au rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination d'habitation ;
- pour les constructions nouvelles, le rez-de-chaussée des constructions doit être destiné au commerce, à l'artisanat, à des bureaux, à un service public ou d'intérêt collectif, ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale nécessaire à l'implantation d'un local autre que l'habitation, à compter de la façade des constructions le long de la voie.

**Marge de recul**

La marge de recul est la partie de terrain située entre l'alignement et la façade de la construction.





### **Niveaux d'une construction**

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits ainsi que les niveaux semi enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

Les modalités de calcul du nombre de niveaux sont définies dans le présent titre « hauteur des constructions ».

Un niveau doit avoir une hauteur minimale sous plafond de 2,50 mètres.

### **Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions et ensembles de constructions à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III,2° du code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage (plan 4.3).

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure en annexe du règlement (pièce n° 4.2 du dossier de PLU).

Il convient de rappeler que ces constructions sont soumises au régime du permis de démolir et à un régime particulier d'autorisation de construire et d'aménager.

Les constructions neuves, les travaux d'extension ou d'aménagement, réalisés sur des constructions ou des ensembles identifiés au titre du patrimoine d'intérêt local sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti telles qu'elles sont décrites au document 4.2 du PLU.

L'article 11 du règlement des zones (titre 2 du règlement) précise, le cas échéant, les conditions à respecter pour tous les travaux exécutés sur ces bâtiments.

### **Place de stationnement commandée**

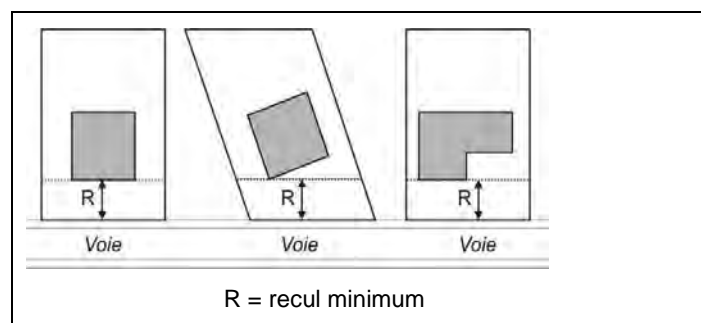
Une place de stationnement commandée est une place située dans le prolongement horizontal d'une autre place, qui la condamne lorsqu'elle est occupée.

### **Reconstruction à l'identique**

Une construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de 10 ans peut être reconstruite à l'identique uniquement dans les cas où sa destruction ou sa démolition sont la conséquence de sinistres ou de causes extérieures.

### **Recul et modalités de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement en tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

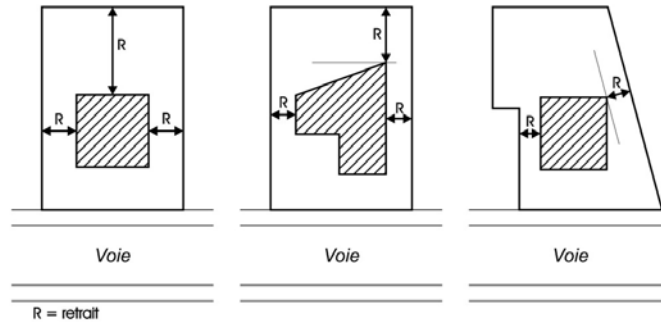


Pour les modalités de calcul du recul des constructions prévu à l'article 6 du règlement par zones, la façade est considérée non compris les saillies :

- les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) ;
- les oriels, les balcons et les débords de toiture.

### **Retrait et modalités de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement en tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, sauf précision contraire du règlement par zone.



Pour les modalités de calcul du retrait des constructions prévu à l'article 7 du règlement par zones, la façade est considérée :

- non compris les saillies, tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- y compris les oriels, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas de mur écran dont la hauteur est au moins égale à 1,90 mètre.

### **Secteur de desserte en transports en commun**

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un des trois secteurs de desserte en transports commun reportés au plan des périmètres de bonne desserte (plan n°4.4) et définis ci-après :

- secteur 1 : terrains situés à moins de 700 m des gares d'Epinau-Villetaneuse et de Villetaneuse-Université
- secteur 2 : terrains situés à plus de 700 m des gares d'Epinau-Villetaneuse et de Villetaneuse-Université et à moins de 500 m d'une station de tramway
- secteur 3 : terrains situés à plus de 700 m des gares d'Epinau-Villetaneuse et de Villetaneuse-Université et à plus de 500 m d'une station de tramway

### **Saillies au-dessus du domaine public**

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à une hauteur de 5 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade de la construction, doit être inférieure à 80 cm.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

### **Sol existant avant travaux / sol existant après travaux**

Le sol existant avant travaux est le niveau du sol du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet pour lequel l'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol est demandée.

Le sol après travaux est le niveau du sol tel qu'il résulte de la réalisation du projet.

### **Sous-sol**

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol existant avant ou après travaux.

La détermination du niveau du sol à retenir, selon le cas, correspond aux mêmes modalités que celles fixées pour définir le point bas de la hauteur de la construction définies ci-après.

Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, mesurée du plancher au plafond, émerge au-dessus du niveau du sol existant avant ou après travaux.

### **Stationnement : mutualisation et foisonnement**

Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés, et des aires de livraison.

Le foisonnement correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; salle de spectacle/commerces...). Il en est de même pour les aires de livraison qui peuvent être utilisées par plusieurs locaux d'activités.

### **Terrain**

Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

### **Traitement paysager**

Certains espaces libres, au regard de leur situation, nécessitent une qualité dans leur aménagement, c'est-à-dire recevoir un traitement paysager, sans pour autant être qualifiés d'espace vert au sens du présent titre. Ce traitement paysager peut être minéral ou créer une composition alliant matériaux et végétaux. La conception de ce traitement doit avoir un caractère pérenne.

### **Voie de desserte**

Sont considérées comme voies de desserte des terrains, les voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Elles incluent l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée à la circulation des piétons, ainsi que les aménagements de voirie.

### **Voies de circulation desservant les constructions sur le terrain d'assiette des opérations d'ensemble**

Les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres.



**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES**



## ZONE UB

*La zone UB correspond aux espaces de centralité et de structuration urbaine le long des axes principaux.*

*Il s'agit d'une zone à caractère mixte à dominante résidentielle.*

*Dans la zone UB, deux secteurs sont identifiés :*

- *le **secteur UBa** correspondant à la cité « le Vieux Pays » de l'architecte Jean Renaudie, dont les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères doivent être préservées ;*
- *le **secteur UBb** dans lequel la hauteur des constructions autorisée est plus importante.*

*Les termes utilisés dans le règlement font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

## Article 1 – Zone UB : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'hébergement hôtelier,
  - d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles ainsi que les dépôts et décharges à l'air libre ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique.

## Article 2 – Zone UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. les installations classées qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. le long d'un linéaire de rez-de-chaussée actif figurant au plan de zonage (plan n° 4.3), la destination des rez-de-chaussée des constructions doit respecter les dispositions fixées au titre 1 du règlement. ;
3. dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
4. les constructions à destination de commerce dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 500 m<sup>2</sup>, y compris les surfaces à usage de réserve.

## Article 3 – Zone UB : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.



Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionné de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au titre 1 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

### **3.2 Les voies**

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tout projet d'opération devra faire l'objet à minima dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement (cf pièce n°5.1 du dossier de PLU).

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

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

#### 4.2.1 Eaux claires

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Tout projet devra se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

Les eaux claires doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel. Les déversements permanents préexistants sur les réseaux d'eaux usées ou unitaires doivent cesser. De façon dérogatoire, elles peuvent être autorisées dans le réseau unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative.

Dans le cas où les eaux claires nécessitent un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement, celles-ci relèveront du statut des eaux industrielles relevant du chapitre III du règlement d'assainissement communautaire.

Les nouveaux rejets doivent faire l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

Les eaux claires utilisées comme ressource domestique (toilette, lavage, ...) ou entrant dans un procédé industriel, sont soumises aux règles définies dans les chapitres correspondants du règlement d'assainissement communautaire et par l'Agence Régionale de Santé.

Tout projet de déversement temporaire d'eaux claires doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

#### 4.2.2 Eaux usées

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

Conformément à la délibération n°CC-12/13 du conseil communautaire du 10 janvier 2012, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation de raccordement, il est astreint au paiement de la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son bâtiment était raccordé au réseau. Au terme du délai de 2 ans, ce paiement peut être majoré d'un pourcentage délibéré par Plaine Commune, dans la limite de 100%.

Conformément à l'article L1331-2 du Code de Santé Publique, le service public d'assainissement exécutera ou pourra faire exécuter d'office les branchements de tous les bâtiments riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de branchement en limite du domaine public.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

Conformément aux articles du Code de Santé Publique, L1331-7 pour les eaux domestiques et L1331-7-1 pour les eaux usées non domestiques assimilées domestiques, Plaine Commune a institué au profit de l'agglomération, la participation pour le financement de l'assainissement collectif. Cette participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble créé, agrandi ou réaménagé.

Ses modalités de calcul et son taux sont fixés par délibération du conseil communautaire puis actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette participation ne se substitue pas aux remboursements des frais d'établissement du branchement prévus au règlement d'assainissement communautaire.

### 4.2.3 Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire, dès lors que la nature du sol et du sous-sol le permet. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement et le zonage pluvial.

A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'étude plus locale validée par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau, ...) et indique les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation des Règlements Service assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine-Saint-Denis.

C'est pourquoi, le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation du terrain en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

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

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

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

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

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

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

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

### 4.3 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective et de bureaux, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction, selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf. annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

En outre, toute opération doit être conçue pour permettre et faciliter la collecte des déchets. Des locaux collectifs de stockage peuvent être prévus à cet effet.

### 4.4 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être, sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain.

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## **Article 5 – Zone UB : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **Article 6 – Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **6.1 Règle générale**

Le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Le long de la route de Saint-Leu, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- du ou des dernier(s) niveau(x) en attique ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement de la façade de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction ;
- pour les constructions existantes, de saillies des façades pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du dossier de PLU.

### **6.2 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée au paragraphe 6.1 dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum d'un mètre.

## **Article 7 – Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

### **7.2 Règle de retrait**

Le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction (H/2) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, le retrait, par rapport à la limite séparative de la construction ou partie de construction doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la façade aveugle ou partie de façade aveugle de la construction (H/3) avec un minimum de 3 mètres.

### **7.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée ci-dessus dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s) dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.2 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.2. Dans ce cas, le retrait des constructions doit être au moins égal à 3,5 mètres.

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

---

### **8.1 Règle générale**

La distance minimale entre les façades ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 6 mètres.

Toutefois, la distance minimale entre les façades aveugles ou parties de façade aveugles de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 3 mètres.

La distance séparant une construction annexe d'une autre construction n'est pas réglementée.

### **8.2 Dispositions particulières**

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 9 – Zone UB : Emprise au sol des constructions

---

### 9.1 Règle générale

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 70%.

### 9.2 Dispositions particulières

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementé.

## Article 10 – Zone UB : Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1 Règle générale

**Dans la zone UB et le secteur UBa**, les constructions peuvent comporter jusqu'à 4 niveaux (R+3), et leur hauteur de façade est au plus égale à 14 mètres.

**Dans le secteur UBb**, les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4), et leur hauteur de façade est au plus égale à 16 mètres.

### 10.2 Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 est admise dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :
  - dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
  - pour les extensions réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

## Article 11 – Zone UB : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

---

### 11.1 Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues au présent article.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

## **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

### ***11.2.1 Matériaux et aspect des constructions***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### ***11.2.2 Ravalement , travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire***

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

### ***11.2.3 Dans le secteur UBa***

Les volumes des constructions, la forme des toitures des constructions principales et l'aspect des constructions nouvelles ou réhabilitées doivent correspondre aux caractéristiques architecturales dont la préservation est souhaitée et respecter la mise en œuvre initiale des matériaux. L'objectif est de rechercher une bonne intégration des projets de construction ou de réhabilitation au regard des caractéristiques paysagères et de l'ambiance urbaine de l'ensemble considéré.

## **11.3 Constructions neuves**

### ***11.3.1 Principes généraux***

#### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

### **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

### **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

### **Les constructions en cœur d'îlot**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **11.3.2 Façades**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

#### **11.3.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

#### **11.3.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.



Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

Pour les constructions édifiées le long des voies concernées par un linéaire de rez-de-chaussée actif, identifié au plan de zonage, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour assurer le bon fonctionnement des destinations autorisées.

## **11.4 Clôtures**

### **11.4.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

### **11.4.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

## **11.5 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Les ouvrages liés au tri sélectif doivent être réalisés selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

## **Article 12 – Zone UB : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions nouvelles**

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) peuvent être différentes selon que les constructions sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans les secteurs 1, 2 ou 3 de desserte en transports en commun repérés au plan des périmètres de bonne desserte (plan n°4.4).

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

**- Pour les constructions à destination d'habitation (normes plancher) :**

- 0,9 place de stationnement, au minimum, par logement
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place, au minimum, par logement
- pour les résidences universitaires : 1 place, au minimum, pour 6 chambres
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : 1 place, au minimum, pour 6 chambres

**- Pour les constructions à destination de bureaux (normes plafond) :**

- Dans le secteur 1 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 2 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 3 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En outre, une aire de livraison facilement accessible de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce (normes plancher) :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention facilement accessible de 40 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension des constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créé pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 2 logements :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus ;

avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Toutefois pour les établissements scolaires, le nombre de places est déterminé selon le type d'établissement :

- pour les écoles primaires et les universités : 1 place pour 12 élèves ;
- pour les collèges et les lycées : 1 place pour 8 élèves.

**12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Seules entrent dans le calcul les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement.

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

**12.5 Modalités de réalisation****Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être comptabilisées dans les surfaces réservées aux espaces verts qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de place requis.

**Mutualisation et foisonnement**

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées au sein d'un ou plusieurs dispositifs mutualisés. En cas de mutualisation, le nombre de places exigées est réduit de 10%.

**Pour les deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**Prise en compte des véhicules électriques**

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les installations doivent être conformes aux textes en vigueur du code de la construction et de l'habitation.

**Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

Les emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, entrepôts, commerces, locaux d'artisanat et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

**12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction, c'est-à-dire dans un rayon de 300 mètres maximum ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

**Article 13 – Zone UB : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

**13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

**13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations****13.2.1 Dispositions quantitatives**

20%, au minimum, de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié doit demeurer en pleine terre.

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Pour les constructions existantes édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent paragraphe.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

### **13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Tout arbre de haute tige adulte abattu doit être remplacé.

### **13.3 Dispositions graphiques : les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique**

Les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus par le présent article.

Toutefois, pour les espaces verts résidentiels, des équipements et espaces publics, dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).



## ZONE UC

*La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif.*

*Il s'agit d'une zone à caractère mixte à dominante résidentielle.*

*Les termes utilisés dans le règlement font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

## Article 1 – Zone UC : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'hébergement hôtelier,
  - d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles ainsi que les dépôts et décharges à l'air libre ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique.

## Article 2 – Zone UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. les installations classées qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. le long d'un linéaire de rez-de-chaussée actif figurant au plan de zonage (plan n° 4.3), la destination des rez-de-chaussée des constructions doit respecter les dispositions fixées au titre 1 du règlement. ;
3. pour le patrimoine bâti d'intérêt local, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3) et listé dans les annexes au règlement (pièce n°4.2), tout projet est régi par les dispositions du titre 1;
4. les constructions à destination de commerce dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>, y compris les surfaces à usage de réserve.

## Article 3 – Zone UC : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.



Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionné de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au titre 1 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

### **3.2 Les voies**

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

## **Article 4 – Zone UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tout projet d'opération devra faire l'objet à minima dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement (cf pièce n°5.1 du dossier de PLU).

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

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

#### **4.2.1 Eaux claires**

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Tout projet devra se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

Les eaux claires doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel. Les déversements permanents préexistants sur les réseaux d'eaux usées ou unitaires doivent cesser. De façon dérogatoire, elles peuvent être autorisées dans le réseau unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative.

Dans le cas où les eaux claires nécessitent un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement, celles-ci relèveront du statut des eaux industrielles relevant du chapitre III du règlement d'assainissement communautaire.

Les nouveaux rejets doivent faire l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

Les eaux claires utilisées comme ressource domestique (toilette, lavage, ...) ou entrant dans un procédé industriel, sont soumises aux règles définies dans les chapitres correspondants du règlement d'assainissement communautaire et par l'Agence Régionale de Santé.

Tout projet de déversement temporaire d'eaux claires doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

#### **4.2.2 Eaux usées**

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

Conformément à la délibération n°CC-12/13 du conseil communautaire du 10 janvier 2012, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation de raccordement, il est astreint au paiement de la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son bâtiment était raccordé au réseau. Au terme du délai de 2 ans, ce paiement peut être majoré d'un pourcentage délibéré par Plaine Commune, dans la limite de 100%.

Conformément à l'article L1331-2 du Code de Santé Publique, le service public d'assainissement exécutera ou pourra faire exécuter d'office les branchements de tous les bâtiments riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de branchement en limite du domaine public.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

Conformément aux articles du Code de Santé Publique, L1331-7 pour les eaux domestiques et L1331-7-1 pour les eaux usées non domestiques assimilées domestiques, Plaine Commune a institué au profit de l'agglomération, la participation pour le financement de l'assainissement collectif. Cette participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble créé, agrandi ou réaménagé.

Ses modalités de calcul et son taux sont fixés par délibération du conseil communautaire puis actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette participation ne se substitue pas aux remboursements des frais d'établissement du branchement prévus au règlement d'assainissement communautaire.

### 4.2.3 Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire, dès lors que la nature du sol et du sous-sol le permet. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement et le zonage pluvial.

A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'étude plus locale validée par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau, ...) et indique les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation des Règlement Service assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine-Saint-Denis.

C'est pourquoi, le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation du terrain en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

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

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

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

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

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

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

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

### 4.3 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective et de bureaux, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction, selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf. annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

En outre, toute opération doit être conçue pour permettre et faciliter la collecte des déchets. Des locaux collectifs de stockage peuvent être prévus à cet effet.

### 4.4 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être, sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain.

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## **Article 5 – Zone UC : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **Article 6 – Zone UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **6.1 Règle générale**

Le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'1 mètre minimum.

Le long de la route de Saint-Leu, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- du ou des dernier(s) niveau(x) en attique ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement de la façade de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction ;
- pour les constructions existantes, de saillies des façades pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur.

### **6.2 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée au paragraphe 6.1 dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;

## **Article 7 – Zone UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

## **7.2 Règle de retrait**

Le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction (H/2) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, le retrait, par rapport à la limite séparative de la construction ou partie de construction doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la façade aveugle ou partie de façade aveugle de la construction (H/3) avec un minimum de 3 mètres.

## **7.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée ci-dessus dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s) dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.2 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.2. Dans ce cas, le retrait des constructions doit être au moins égal à 3,5 mètres.

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

---

### **8.1 Règle générale**

La distance minimale entre les façades ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 6 mètres.

Toutefois, la distance minimale entre les façades aveugles ou parties de façade aveugles de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 3 mètres, ainsi que dans le cas où l'une des deux constructions constitue une annexe.

La distance séparant une construction annexe d'une autre construction n'est pas réglementée.

### **8.2 Dispositions particulières**

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article 9 – Zone UC : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Règle générale**

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 70%.

### **9.2 Dispositions particulières**

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementé.

## Article 10 – Zone UC : Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1 Règle générale

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4), et leur hauteur de façade est au plus égale à 16 mètres.

Le long de la route de Saint-Leu, les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux et un niveau supplémentaire en attique (R+4+A), et leur hauteur de façade est au plus égale à 19 mètres.

### 10.2 Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 est admise dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :
  - dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
  - pour les extensions réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante

## Article 11 – Zone UC : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

---

### 11.1 Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues au présent article.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

### 11.2 Interventions sur les constructions existantes

#### 11.2.1 Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.2.2 Ravalement , travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

## **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3) et listés dans les annexes au règlement (document n°4.2 du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

## **11.4 Constructions neuves**

### **11.4.1 Principes généraux**

#### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

#### **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la conformation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnancement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

### **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

#### **Les constructions en cœur d'îlot**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **11.4.2 Façades**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

#### **11.4.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

#### **11.4.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

Pour les constructions édifiées le long des voies concernées par un linéaire de rez-de-chaussée actif, identifié au plan de zonage, la hauteur du rez-de-chaussée doit être suffisante pour assurer le bon fonctionnement des destinations autorisées.



## **11.5 Clôtures**

### **11.5.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

### **11.5.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

## **11.6 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Les ouvrages liés au tri sélectif doivent être réalisés selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

## **Article 12 – Zone UC : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions nouvelles**

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) peuvent être différentes selon que les constructions sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans les secteurs 1, 2 ou 3 de desserte en transports en commun repérés au plan des périmètres de bonne desserte (plan n°4.4).

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation (normes plancher) :**

- 0,9 place de stationnement, au minimum, par logement
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place, au minimum, par logement
- pour les résidences universitaires : 1 place, au minimum, pour 6 chambres
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : 1 place, au minimum, pour 6 chambres

**- Pour les constructions à destination de bureaux (normes plafond) :**

- Dans le secteur 1 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 2 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 3 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En outre, une aire de livraison facilement accessible de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce (normes plancher) :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention facilement accessible de 40 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

**12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension des constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créé pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

**12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles****- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 2 logements :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus ;

avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Toutefois pour les établissements scolaires, le nombre de places est déterminé selon le type d'établissement :

- pour les écoles primaires et les universités : 1 place pour 12 élèves ;
- pour les collèges et les lycées : 1 place pour 8 élèves.

#### **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Seules entrent dans le calcul les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement.

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

#### **12.5 Modalités de réalisation**

##### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être comptabilisées dans les surfaces réservées aux espaces verts qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de place requis.

##### **Mutualisation et foisonnement**

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées au sein d'un ou plusieurs dispositifs mutualisés. En cas de mutualisation, le nombre de places exigées est réduit de 10%.

##### **Pour les deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **Prise en compte des véhicules électriques**

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les installations doivent être conformes aux textes en vigueur du code de la construction et de l'habitation.

### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

Les emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, entrepôts, commerces, locaux d'artisanat et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

## **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction, c'est-à-dire dans un rayon de 300 mètres maximum ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 – Zone UC : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

### **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

#### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

20%, au minimum, de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié doit demeurer en pleine terre.

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Pour les constructions existantes édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent paragraphe.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

### **13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Tout arbre de haute tige adulte abattu doit être remplacé.

### **13.3 Dispositions graphiques : les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique**

Les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus par le présent article.

Toutefois, pour les espaces verts résidentiels, des équipements et espaces publics, dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).



## ZONE UE

*La zone UE correspond aux principales emprises d'équipements*

*Il s'agit d'une zone à destination d'équipements.*

*Dans la zone UE, **un secteur UEa** est identifié correspondant aux équipements implantés dans la partie nord de la commune.*

*Les termes utilisés dans le règlement font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

## Article 1 – Zone UE : Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'hébergement hôtelier,
  - d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ,
  - d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles ainsi que les dépôts et décharges à l'air libre ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique.

## Article 2 – Zone UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

1. les installations classées qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
3. pour le patrimoine bâti d'intérêt local, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3) et listé dans les annexes au règlement (pièce n°4.2), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
4. les constructions à destination de commerce dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>, y compris les surfaces à usage de réserve ;
5. les constructions destinées au stockage des données numériques en recherchant les moyens de récupération de la chaleur fatale issue de leur installation technique de refroidissement pour le chauffage de bâtiments.

## Article 3 – Zone UE : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.



Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionné de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au titre 1 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

### **3.2 Les voies**

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

## **Article 4 – Zone UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tout projet d'opération devra faire l'objet à minima dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement (cf pièce n°5.1 du dossier de PLU).

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

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

#### **4.2.1 Eaux claires**

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Tout projet devra se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

Les eaux claires doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel. Les déversements permanents préexistants sur les réseaux d'eaux usées ou unitaires doivent cesser. De façon dérogatoire, elles peuvent être autorisées dans le réseau unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative.

Dans le cas où les eaux claires nécessitent un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement, celles-ci relèveront du statut des eaux industrielles relevant du chapitre III du règlement d'assainissement communautaire.

Les nouveaux rejets doivent faire l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

Les eaux claires utilisées comme ressource domestique (toilette, lavage, ...) ou entrant dans un procédé industriel, sont soumises aux règles définies dans les chapitres correspondants du règlement d'assainissement communautaire et par l'Agence Régionale de Santé.

Tout projet de déversement temporaire d'eaux claires doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

#### **4.2.2 Eaux usées**

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

Conformément à la délibération n°CC-12/13 du conseil communautaire du 10 janvier 2012, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation de raccordement, il est astreint au paiement de la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son bâtiment était raccordé au réseau. Au terme du délai de 2 ans, ce paiement peut être majoré d'un pourcentage délibéré par Plaine Commune, dans la limite de 100%.

Conformément à l'article L1331-2 du Code de Santé Publique, le service public d'assainissement exécutera ou pourra faire exécuter d'office les branchements de tous les bâtiments riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de branchement en limite du domaine public.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

Conformément aux articles du Code de Santé Publique, L1331-7 pour les eaux domestiques et L1331-7-1 pour les eaux usées non domestiques assimilées domestiques, Plaine Commune a institué au profit de l'agglomération, la participation pour le financement de l'assainissement collectif. Cette participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble créé, agrandi ou réaménagé.

Ses modalités de calcul et son taux sont fixés par délibération du conseil communautaire puis actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette participation ne se substitue pas aux remboursements des frais d'établissement du branchement prévus au règlement d'assainissement communautaire.

### 4.2.3 Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire, dès lors que la nature du sol et du sous-sol le permet. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement et le zonage pluvial.

A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'étude plus locale validée par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau, ...) et indique les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation des Règlements Service assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine-Saint-Denis.

C'est pourquoi, le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation du terrain en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

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

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

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

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

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

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

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

## 4.3 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective et de bureaux, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction, selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf. annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

En outre, toute opération doit être conçue pour permettre et faciliter la collecte des déchets. Des locaux collectifs de stockage peuvent être prévus à cet effet.

#### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être, sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain.

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

### **Article 5 – Zone UE : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

### **Article 6 – Zone UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1 Règle générale**

Le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'1 mètre minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- du ou des dernier(s) niveau(x) en attique ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement de la façade de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction ;
- pour les constructions existantes, de saillies des façades pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur.

#### **6.2 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée au paragraphe 6.1 dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;

### **Article 7 – Zone UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

## **7.2 Règle de retrait**

Le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, le retrait, par rapport à la limite séparative de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à 3 mètres.

## **7.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée ci-dessus dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s) dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.2 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.2. Dans ce cas, le retrait des constructions doit être au moins égal à 3,5 mètres.

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

---

Non réglementé.

## **Article 9 – Zone UE : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10**

## **Article 11 – Zone UE : Hauteur maximale des constructions**

---

### **11.1 Dans la zone UE**

Les constructions peuvent atteindre une hauteur de façade au plus égale à 20 mètres.

### **11.2 Dans le secteur UEa**

Les constructions peuvent atteindre une hauteur de façade au plus égale à 11 mètres.

### **11.3 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 est admise dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;

- pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :
  - dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
  - pour les extensions réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

## **Article 12 – Zone UE : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **12.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues au présent article.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

### **12.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### **12.2.1 Matériaux et aspect des constructions**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

#### **12.2.2 Ravalement , travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

### **12.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3) et listés dans les annexes au règlement (document n°4.2 du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **12.4 Constructions neuves**

#### **12.4.1 Principes généraux**

##### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

##### **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

##### **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

##### **Les constructions en cœur d'îlot**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **12.4.2 Façades**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

#### **12.4.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

#### **12.4.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

### **12.5 Clôtures**

#### **12.5.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

#### **12.5.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.



## **12.6 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Les ouvrages liés au tri sélectif doivent être réalisés selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

## **Article 13 – Zone UE : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **13.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions nouvelles**

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) peuvent être différentes selon que les constructions sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans les secteurs 1, 2 ou 3 de desserte en transports en commun repérés au plan des périmètres de bonne desserte (plan n°4.4).

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation (normes plancher) :**

- 0,9 place de stationnement, au minimum, par logement
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place, au minimum, par logement
- pour les résidences universitaires : 1 place, au minimum, pour 6 chambres
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : 1 place, au minimum, pour 6 chambres

#### **- Pour les constructions à destination de bureaux (normes plafond) :**

- Dans le secteur 1 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 2 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 3 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En outre, une aire de livraison facilement accessible de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **- Pour les constructions à destination de commerce (normes plancher) :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention facilement accessible de 40 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les surfaces de réserve.

#### **- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

### **13.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

#### **- Pour les travaux d'extension des constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créé pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

#### **- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

### **13.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 2 logements :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### **- Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1,5% de la surface de plancher créée

#### **- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Toutefois pour les établissements scolaires, le nombre de places est déterminé selon le type d'établissement :

- pour les écoles primaires et les universités : 1 place pour 12 élèves ;
- pour les collèges et les lycées : 1 place pour 8 élèves.

### **13.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Seules entrent dans le calcul les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement.

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

### **13.5 Modalités de réalisation**

#### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être comptabilisées dans les surfaces réservées aux espaces verts qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de place requis.

#### **Mutualisation et foisonnement**

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées au sein d'un ou plusieurs dispositifs mutualisés. En cas de mutualisation, le nombre de places exigées est réduit de 10%.

#### **Pour les deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

#### **Prise en compte des véhicules électriques**

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les installations doivent être conformes aux textes en vigueur du code de la construction et de l'habitation.

#### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

Les emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, entrepôts, commerces, locaux d'artisanat et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

### **13.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction, c'est-à-dire dans un rayon de 300 mètres maximum ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## Article 14 – Zone UE : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

---

### 14.1 Dispositions générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

### 14.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations

#### 14.2.1 Dispositions quantitatives

##### **Pour la zone UE**

Pour les établissements scolaires, 20%, au minimum, de la superficie du terrain doivent bénéficier d'un traitement paysager minéral et/ou végétal.

Pour les autres constructions, 20%, au minimum, de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié doit demeurer en pleine terre.

##### **Pour le secteur UEa**

20%, au minimum, de la superficie du terrain doivent bénéficier d'un traitement paysager minéral et/ou végétal.

En outre, 10%, au minimum, de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié doit demeurer en pleine terre.

##### **Pour la zone UE et le secteur UEa**

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Pour les constructions existantes édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

#### 14.2.2 Dispositions qualitatives

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Tout arbre de haute tige adulte abattu doit être remplacé.

### **14.3 Dispositions graphiques : les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique**

Les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus par le présent article.

Toutefois, pour les espaces verts résidentiels, des équipements et espaces publics, dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).



## ZONE UG

*La zone UG correspond aux espaces de constructions à hauteur limitée.*

*Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle.*

*Dans la zone UG, deux secteurs sont identifiés :*

- *le **secteur UGa** correspondant à des tissus aérés à proximité du parc de la Butte Pinson ;*
- *le **secteur UGb** correspondant aux ensembles urbains homogènes dont les caractéristiques sont à préserver.*

*Les termes utilisés dans le règlement font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

## Article 1 – Zone UG : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'hébergement hôtelier,
  - d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ,
  - de commerce, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles ainsi que les dépôts et décharges à l'air libre ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique.

## Article 2 – Zone UG : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. les installations classées qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. pour le patrimoine bâti d'intérêt local, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3) et listé dans les annexes au règlement (pièce n°4.2), tout projet est régi par les dispositions du titre 1;
3. dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
4. les constructions à destination de commerce existantes à la date d'approbation du PLU ;
5. **dans le secteur UGb**, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes doivent être conçus en harmonie avec les caractéristiques qui fondent le caractère homogène de l'ensemble considéré (cf pièce n°4.2 du dossier de PLU).

Dans ce secteur, les dispositions du présent règlement sont applicables, sauf dispositions particulières prévues au document 4.2 du dossier de PLU qui peuvent s'y substituer ou les compléter, selon les cas.

Dans le cas d'une opération de restructuration globale, sur tout ou partie de l'ensemble considéré, les dispositions de la zone UG sont applicables.



## **Article 3 – Zone UG : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1 Les accès**

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

La distance entre deux accès sur un même terrain doit être au minimum de 15 mètres.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionné de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au titre 1 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, édifiées sur des terrains eux-mêmes existants à cette même date.

### **3.2 Les voies**

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UG : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tout projet d'opération devra faire l'objet à minima dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement (cf pièce n°5.1 du dossier de PLU).

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

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

### 4.2.1 Eaux claires

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Tout projet devra se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

Les eaux claires doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel. Les déversements permanents préexistants sur les réseaux d'eaux usées ou unitaires doivent cesser. De façon dérogatoire, elles peuvent être autorisées dans le réseau unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative.

Dans le cas où les eaux claires nécessitent un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement, celles-ci relèveront du statut des eaux industrielles relevant du chapitre III du règlement d'assainissement communautaire.

Les nouveaux rejets doivent faire l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

Les eaux claires utilisées comme ressource domestique (toilette, lavage, ...) ou entrant dans un procédé industriel, sont soumises aux règles définies dans les chapitres correspondants du règlement d'assainissement communautaire et par l'Agence Régionale de Santé.

Tout projet de déversement temporaire d'eaux claires doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

### 4.2.2 Eaux usées

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

Conformément à la délibération n°CC-12/13 du conseil communautaire du 10 janvier 2012, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation de raccordement, il est astreint au paiement de la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son bâtiment était raccordé au réseau. Au terme du délai de 2 ans, ce paiement peut être majoré d'un pourcentage délibéré par la Commune, dans la limite de 100%.

Conformément à l'article L1331-2 du Code de Santé Publique, le service public d'assainissement exécutera ou pourra faire exécuter d'office les branchements de tous les bâtiments riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de branchement en limite du domaine public.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

Conformément aux articles du Code de Santé Publique, L1331-7 pour les eaux domestiques et L1331-7-1 pour les eaux usées non domestiques assimilées domestiques, Plaine Commune a institué au profit de l'agglomération, la participation pour le financement de l'assainissement collectif. Cette participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble créé, agrandi ou réaménagé.

Ses modalités de calcul et son taux sont fixés par délibération du conseil communautaire puis actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette participation ne se substitue pas aux remboursements des frais d'établissement du branchement prévus au règlement d'assainissement communautaire.

### **4.2.3 Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire, dès lors que la nature du sol et du sous-sol le permet. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement et le zonage pluvial.

A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'étude plus locale validée par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau, ...) et indique les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation des Règlement Service assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine-Saint-Denis.

C'est pourquoi, le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation du terrain en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

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

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

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

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

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

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

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

#### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective et de bureaux, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction, selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf. annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

En outre, toute opération doit être conçue pour permettre et faciliter la collecte des déchets. Des locaux collectifs de stockage peuvent être prévus à cet effet.

#### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être, sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain.

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

### **Article 5 – Zone UG : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

### **Article 6 – Zone UG : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

#### **6.1 Règle générale**

Le long des voies, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- du ou des dernier(s) niveau(x) en attique ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement de la façade de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction ;
- pour les constructions existantes, de saillies des façades pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du dossier de PLU.

## **6.2 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée au paragraphe 6.1 dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum d'un mètre.

## **Article 7 – Zone UG : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

### **7.2 Règle de retrait**

Le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction (H) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, le retrait, par rapport à la limite séparative de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade aveugle ou partie de façade aveugle de la construction (H) avec un minimum de 3 mètres.

### **7.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée ci-dessus dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s) dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.2 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.2. Dans ce cas, le retrait des constructions doit être au moins égal à 3,5 mètres.

## Article 8 – Zone UG - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

### 8.1 Règle générale

La distance minimale entre les façades ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 12 mètres.

La distance séparant une construction annexe d'une autre construction n'est pas réglementée.

### 8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 9 – Zone UG : Emprise au sol des constructions

---

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

### 9.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande, seule une annexe, au sens du titre 1 du présent règlement, est admise.

**Dans la zone UG**, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 50%.

**Dans le secteur UGa**, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 30%.

**Dans le secteur UGb**, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

### 9.2 Dispositions particulières

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementé.

Dans le cas de terrains situés en zone UG et en secteur UGa supportant des constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximum autorisée, une seule réalisation de travaux d'extension est autorisée à condition que l'emprise au sol du projet ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 60% en UG et 40% en UGa.

## Article 10 – Zone UG : Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1 Dans la zone UG et le secteur UGa

Les constructions avec une toiture en pente peuvent comporter jusqu'à 2 niveaux et des combles aménagés (R+1+C), et leur hauteur de façade est au plus égale à 7 mètres.

Les constructions avec une toiture terrasse ou à faible pente peuvent comporter jusqu'à 2 niveaux (R+1), et leur hauteur de façade est au plus égale à 7 mètres.

Toutefois, les constructions avec une toiture terrasse ou à faible pente peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2), et leur hauteur de façade est au plus égale à 9 mètres, dès lors que leur toiture développe une superficie de 100 m<sup>2</sup> minimum et reçoit :

- soit l'implantation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction,
- soit un aménagement en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre supérieure à 15 cm, couche drainante non comprise.

## **10.2 Dans le secteur UGb**

La hauteur maximale des constructions est celle généralement observée dans l'ensemble considéré à l'égout du toit et au sommet des constructions.

En outre, doit être respecté le nombre de niveaux selon la typologie des constructions exprimée, pour certains ensembles homogènes, dans les annexes du règlement (cf pièce n°4.2 du dossier de PLU).

## **10.3 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 est admise dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :
  - dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
  - pour les extensions réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

# **Article 11 – Zone UG : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

## **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues au présent article.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

## **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

### **11.2.1 Matériaux et aspect des constructions**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.2.2 Ravalement, travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

### **11.2.3 Dans le secteur UGb**

Les volumes des constructions, la forme des toitures des constructions principales et l'aspect des constructions nouvelles ou réhabilitées doivent correspondre aux caractéristiques architecturales dont la préservation est souhaitée et respecter la mise en œuvre initiale des matériaux. L'objectif est de rechercher une bonne intégration des projets de construction ou de réhabilitation au regard des caractéristiques paysagères et de l'ambiance urbaine de l'ensemble considéré.

## **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3) et listés dans les annexes au règlement (document n°4.2 du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.



## **11.4 Constructions neuves**

### **11.4.1 Principes généraux**

#### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

#### **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

#### **Les constructions en cœur d'îlot**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

### **11.4.2 Façades**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

### **11.4.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

#### **11.4.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées:

### **11.5 Clôtures**

#### **11.5.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

#### **11.5.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

### **11.6 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Les ouvrages liés au tri sélectif doivent être réalisés selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

## **Article 12 – Zone UG : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

## **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions nouvelles**

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) peuvent être différentes selon que les constructions sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans les secteurs 1, 2 ou 3 de desserte en transports en commun repérés au plan des périmètres de bonne desserte (plan n°4.4).

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

### **- Pour les constructions à destination d'habitation (normes plancher) :**

- 0,9 place de stationnement, au minimum, par logement
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place, au minimum, par logement
- pour les résidences universitaires : 1 place, au minimum, pour 6 chambres
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : 1 place, au minimum, pour 6 chambres

### **- Pour les constructions à destination de bureaux (normes plafond) :**

- Dans le secteur 1 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 2 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 3 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En outre, une aire de livraison facilement accessible de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

### **- Pour les travaux d'extension des constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créés pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

### **- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

### **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 2 logements :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus ;

avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Toutefois pour les établissements scolaires, le nombre de places est déterminé selon le type d'établissement :

- pour les écoles primaires et les universités : 1 place pour 12 élèves ;
- pour les collèges et les lycées : 1 place pour 8 élèves.

### **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Seules entrent dans le calcul les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement.

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

### **12.5 Modalités de réalisation**

**Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être comptabilisées dans les surfaces réservées aux espaces verts qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de place requis.

### **Mutualisation et foisonnement**

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées au sein d'un ou plusieurs dispositifs mutualisés. En cas de mutualisation, le nombre de places exigées est réduit de 10%.

### **Pour les deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **Prise en compte des véhicules électriques**

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les installations doivent être conformes aux textes en vigueur du code de la construction et de l'habitation.

### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

Les emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, entrepôts, commerces, locaux d'artisanat et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

## **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction, c'est-à-dire dans un rayon de 300 mètres maximum ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 – Zone UG : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

## **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

### **13.2.1 Dispositions quantitatives**

#### **Dans la zone UG**

40%, au minimum, de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié doit demeurer en pleine terre.

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Dans le secteur UGa**

60%, au minimum, de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié doit demeurer en pleine terre.

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Dans le secteur UGb**

Les espaces verts doivent être maintenus et mis en valeur, à l'exception des espaces nécessaires aux extensions de constructions et aux nouvelles constructions, dans le respect des autres dispositions réglementaires.

#### **Dans la zone UG et les secteurs UGa et UGb**

Pour les constructions existantes édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent paragraphe.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

### **13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Tout arbre de haute tige adulte abattu doit être remplacé.

### **13.3 Dispositions graphiques : les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique**

Les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur reconstitution dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus par le présent article.

Toutefois, pour les espaces verts résidentiels, des équipements et espaces publics, dès lors qu'ils font l'objet d'une reconstitution, leur aménagement doit être conçu dans une reconstitution paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).





## ZONE UI

*La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques.*

*Il s'agit d'une zone uniquement dédiée aux activités économiques.*

*Dans la zone UI, **un secteur U1a** est identifié correspondant au centre commercial Bienvenu.*

*Les termes utilisés dans le règlement font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

## Article 1 – Zone UI : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'hébergement hôtelier,
  - d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ,
  - de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ,
  - d'industrie, **dans le secteur U1a** ,
  - de commerce, **à l'exception du secteur U1a** ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles ainsi que les dépôts et décharges à l'air libre ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique.

## Article 2 – Zone UI : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
2. les constructions et installations à destination de service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité ferroviaire ;
3. **à l'exception du secteur U1a**, les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont liées à la gestion de l'eau ;
4. **dans le secteur U1a**, les constructions à destination d'artisanat, dès lors qu'elles sont liées à une activité commerciale ;
5. les constructions à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées à une activité implantée sur la commune ;
6. pour le patrimoine bâti d'intérêt local, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3) et listé dans les annexes au règlement (pièce n°4.2), tout projet est régi par les dispositions du titre 1;
7. les constructions destinées au stockage des données numériques en recherchant les moyens de récupération de la chaleur fatale issue de leur installation technique de refroidissement pour le chauffage de bâtiments.

## **Article 3 – Zone UI : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1 Les accès**

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionné de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au titre 1 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

### **3.2 Les voies**

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

## **Article 4 – Zone UI : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tout projet d'opération devra faire l'objet à minima dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement (cf pièce n°5.1 du dossier de PLU).

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

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

#### **4.2.1 Eaux claires**

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Tout projet devra se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

Les eaux claires doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel. Les déversements permanents préexistants sur les réseaux d'eaux usées ou unitaires doivent cesser. De façon dérogatoire, elles peuvent être autorisées dans le réseau unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative.

Dans le cas où les eaux claires nécessitent un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement, celles-ci relèveront du statut des eaux industrielles relevant du chapitre III du règlement d'assainissement communautaire.

Les nouveaux rejets doivent faire l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

Les eaux claires utilisées comme ressource domestique (toilette, lavage, ...) ou entrant dans un procédé industriel, sont soumises aux règles définies dans les chapitres correspondants du règlement d'assainissement communautaire et par l'Agence Régionale de Santé.

Tout projet de déversement temporaire d'eaux claires doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

#### **4.2.2 Eaux usées**

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

Conformément à la délibération n°CC-12/13 du conseil communautaire du 10 janvier 2012, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation de raccordement, il est astreint au paiement de la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son bâtiment était raccordé au réseau. Au terme du délai de 2 ans, ce paiement peut être majoré d'un pourcentage délibéré par Plaine Commune, dans la limite de 100%.

Conformément à l'article L1331-2 du Code de Santé Publique, le service public d'assainissement exécutera ou pourra faire exécuter d'office les branchements de tous les bâtiments riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de branchement en limite du domaine public.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

Conformément aux articles du Code de Santé Publique, L1331-7 pour les eaux domestiques et L1331-7-1 pour les eaux usées non domestiques assimilées domestiques, Plaine Commune a institué au profit de l'agglomération, la participation pour le financement de l'assainissement collectif. Cette participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble créé, agrandi ou réaménagé.

Ses modalités de calcul et son taux sont fixés par délibération du conseil communautaire puis actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette participation ne se substitue pas aux remboursements des frais d'établissement du branchement prévus au règlement d'assainissement communautaire.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire, dès lors que la nature du sol et du sous-sol le permet. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement et le zonage pluvial.

A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'étude plus locale validée par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau, ...) et indique les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation des Règlement Service assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine-Saint-Denis.

C'est pourquoi, le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation du terrain en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

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

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

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

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

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

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

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

#### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective et de bureaux, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction, selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf. annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

En outre, toute opération doit être conçue pour permettre et faciliter la collecte des déchets. Des locaux collectifs de stockage peuvent être prévus à cet effet.

#### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être, sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain.

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

### **Article 5 – Zone UI : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

### **Article 6 – Zone UI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1 Règle générale**

Le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'1,50 mètres minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- du ou des dernier(s) niveau(x) en attique ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement de la façade de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction ;
- pour les constructions existantes, de saillies des façades pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur.

#### **6.2 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée au paragraphe 6.1 dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant le même recul que celui de la construction existante ;

2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum d'un mètre.

## **Article 7 – Zone UI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

En limite des zones UG, UB et UC du PLU, les constructions doivent être implantées en retrait.

### **7.2 Règle de retrait**

Le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, le retrait de la façade aveugle ou partie de façade aveugle, par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à 4 mètres.

Lorsque la limite séparative constitue également une limite de zone, le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction (H) avec un minimum de 8 mètres.

### **7.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée ci-dessus dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s) dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.2 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.2. Dans ce cas, le retrait des constructions doit être au moins égal à 3,5 mètres.

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

---

Non réglementé.

## **Article 9 – Zone UI : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Règle générale**

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 70%.

## **9.2 Dispositions particulières**

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementé.

## **Article 10 – Zone UI : Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Règle générale**

**Dans la zone UI**, les constructions peuvent atteindre une hauteur de façade au plus égale à 17 mètres.

**Dans le secteur U1a**, les constructions peuvent atteindre une hauteur de façade au plus égale à 22 mètres.

### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 est admise dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :
  - dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
  - pour les extensions réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

## **Article 11 – Zone UI : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues au présent article.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.



## **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

### ***11.2.1 Matériaux et aspect des constructions***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### ***11.2.2 Ravalement, travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire***

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

## **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3) et listés dans les annexes au règlement (document n°4.2 du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

## **11.4 Constructions neuves**

### ***11.4.1 Principes généraux***

#### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

#### **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la conformation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

#### **Les constructions en cœur d'îlot**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

### **11.4.2 Façades**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

### **11.4.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

### **11.4.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

## **11.5 Clôtures**

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **11.5.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

### **11.5.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

## **11.6 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Les ouvrages liés au tri sélectif doivent être réalisés selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

## **Article 12 – Zone UI : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions nouvelles**

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) peuvent être différentes selon que les constructions sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans les secteurs 1, 2 ou 3 de desserte en transports en commun repérés au plan des périmètres de bonne desserte (plan n°4.4).

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

**- Pour les constructions à destination d'habitation (normes plancher) :**

- 0,9 place de stationnement, au minimum, par logement

**- Pour les constructions à destination de bureaux (normes plafond) :**

- Dans le secteur 1 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 2 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 3 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En outre, une aire de livraison facilement accessible de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts :**

- Dans le secteur 1 de desserte en transports en commun, les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %
- Dans le secteur 2 de desserte en transports en commun, les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 25 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %
- Dans le secteur 3 de desserte en transports en commun, les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %

En outre, une aire de livraison facilement accessible de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce (normes plancher) :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention facilement accessible de 40 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension des constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créé pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

### **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 2 logements :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus

avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions à destination de commerce d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, d'artisanat et d'industrie :**

- 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

### **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Seules entrent dans le calcul les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement.

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

### **12.5 Modalités de réalisation**

**Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être comptabilisées dans les surfaces réservées aux espaces verts qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de place requis.

### **Mutualisation et foisonnement**

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées au sein d'un ou plusieurs dispositifs mutualisés. En cas de mutualisation, le nombre de places exigées est réduit de 10%.

#### **Pour les deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

#### **Prise en compte des véhicules électriques**

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les installations doivent être conformes aux textes en vigueur du code de la construction et de l'habitation.

#### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

Les emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, entrepôts, commerces, locaux d'artisanat et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

## **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction, c'est-à-dire dans un rayon de 300 mètres maximum ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 – Zone UI : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

## **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

### **13.2.1 Dispositions quantitatives**

5%, au minimum, de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Pour les constructions existantes édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent paragraphe.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

#### **Pour la zone UI**

Les reculs des constructions et les merlons doivent être végétalisés.

Les espaces situés en limite de zone doivent être plantés.

#### **Pour le secteur U1a**

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté ou maintenu pour 4 places de stationnement.

### **13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Tout arbre de haute tige adulte abattu doit être remplacé.

## **13.3 Dispositions graphiques : les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique**

Les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus par le présent article.

Toutefois, pour les espaces verts résidentiels, des équipements et espaces publics, dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).





## ZONE UP

*La zone UP correspond aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme.*

*La zone UP concerne des espaces qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.*

*Dans la zone UP, trois secteurs sont identifiés :*

- *le **secteur UP1** correspondant aux franges des jardins ouvriers des Aulnes et des Marais ;*
- *le **secteur UP2** correspondant au pôle Gare Villetaneuse-Université ;*
- *le **secteur UP3** correspondant à la frange ouest de la Zone d'Activités Economiques du Château et à la frange est de l'université.*

*Les termes utilisés dans le règlement font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

## Article 1 – Zone UP : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt ;
3. **dans les secteurs UP1 et UP3**, les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
4. **dans le secteur UP1**, les constructions à destination d'artisanat et d'industrie ;
5. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles ainsi que les dépôts et décharges à l'air libre ;
6. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
7. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
8. **dans le secteur UP1**, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
9. **dans les secteurs UP2 et UP3**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique.

## Article 2 – Zone UP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
2. pour le patrimoine bâti d'intérêt local, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3) et listé dans les annexes au règlement (pièce n°4.2), tout projet est régi par les dispositions du titre 1;
3. **dans le secteur UP1**, les constructions à destination de commerce dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>, y compris les surfaces à usage de réserve ;
4. **dans le secteur UP3** :
  - les constructions à destination de commerce dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 500 m<sup>2</sup>, y compris les surfaces à usage de réserve ,
  - les constructions à destination d'industrie dès lors que leurs activités sont compatibles avec la proximité d'habitations ;
5. **dans le secteur UP2**, les constructions à destination d'artisanat, dès lors qu'elles sont liées à une activité commerciale.

## **Article 3 – Zone UP : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1 Les accès**

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionné de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au titre 1 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

### **3.2 Les voies**

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UP : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tout projet d'opération devra faire l'objet à minima dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement (cf pièce n°5.1 du dossier de PLU).

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

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

### 4.2.1 Eaux claires

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Tout projet devra se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

Les eaux claires doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel. Les déversements permanents préexistants sur les réseaux d'eaux usées ou unitaires doivent cesser. De façon dérogatoire, elles peuvent être autorisées dans le réseau unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative.

Dans le cas où les eaux claires nécessitent un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement, celles-ci relèveront du statut des eaux industrielles relevant du chapitre III du règlement d'assainissement communautaire.

Les nouveaux rejets doivent faire l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

Les eaux claires utilisées comme ressource domestique (toilette, lavage, ...) ou entrant dans un procédé industriel, sont soumises aux règles définies dans les chapitres correspondants du règlement d'assainissement communautaire et par l'Agence Régionale de Santé.

Tout projet de déversement temporaire d'eaux claires doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

### 4.2.2 Eaux usées

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

Conformément à la délibération n°CC-12/13 du conseil communautaire du 10 janvier 2012, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation de raccordement, il est astreint au paiement de la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son bâtiment était raccordé au réseau. Au terme du délai de 2 ans, ce paiement peut être majoré d'un pourcentage délibéré par la Commune, dans la limite de 100%.

Conformément à l'article L1331-2 du Code de Santé Publique, le service public d'assainissement exécutera ou pourra faire exécuter d'office les branchements de tous les bâtiments riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de branchement en limite du domaine public.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

Conformément aux articles du Code de Santé Publique, L1331-7 pour les eaux domestiques et L1331-7-1 pour les eaux usées non domestiques assimilées domestiques, Plaine Commune a institué au profit de l'agglomération, la participation pour le financement de l'assainissement collectif. Cette participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble créé, agrandi ou réaménagé.

Ses modalités de calcul et son taux sont fixés par délibération du conseil communautaire puis actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette participation ne se substitue pas aux remboursements des frais d'établissement du branchement prévus au règlement d'assainissement communautaire.

### **4.2.3 Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire, dès lors que la nature du sol et du sous-sol le permet. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement et le zonage pluvial.

A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'étude plus locale validée par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau, ...) et indique les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation des Règlements Service assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine-Saint-Denis.

C'est pourquoi, le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation du terrain en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

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

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

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

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

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

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

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

#### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective et de bureaux, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction, selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf. annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

En outre, toute opération doit être conçue pour permettre et faciliter la collecte des déchets. Des locaux collectifs de stockage peuvent être prévus à cet effet.

#### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être, sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain.

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

### **Article 5 – Zone UP : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

### **Article 6 – Zone UP : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1 Règle générale**

Le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'1 mètre minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- du ou des dernier(s) niveau(x) en attique ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement de la façade de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction ;
- pour les constructions existantes, de saillies des façades pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur.

En outre, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

#### **6.2 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée au paragraphe 6.1 dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;

## **Article 7 – Zone UP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

### **7.2 Règle de retrait**

Le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction (H/2) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, le retrait, par rapport à la limite séparative de la construction ou partie de construction doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la façade aveugle ou partie de façade aveugle de la construction (H/3) avec un minimum de 3 mètres.

### **7.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée ci-dessus dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s) dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.2 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.2. Dans ce cas, le retrait des constructions doit être au moins égal à 3,5 mètres.

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

---

### **8.1 Règle générale**

La distance minimale entre les façades ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 6 mètres.

Toutefois, la distance minimale entre les façades aveugles ou parties de façade aveugles de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 3 mètres.

La distance séparant une construction annexe d'une autre construction n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

## **8.2 Dispositions particulières**

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article 9 – Zone UP : Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 10 – Zone UP : Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 11 – Zone UP : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues au présent article.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### ***11.2.1 Matériaux et aspect des constructions***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.



Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.2.2 Ravalement , travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

## **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3) et listés dans les annexes au règlement (document n°4.2 du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

## **11.4 Constructions neuves**

### **11.4.1 Principes généraux**

#### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

#### **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la conformation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

### **Les constructions en cœur d'îlot**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **11.4.2 Façades**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

#### **11.4.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

#### **11.4.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

### **11.5 Clôtures**

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### **11.5.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

#### **11.5.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

### **11.6 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Les ouvrages liés au tri sélectif doivent être réalisés selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

## **Article 12 – Zone UP : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions nouvelles**

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) peuvent être différentes selon que les constructions sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans les secteurs 1, 2 ou 3 de desserte en transports en commun repérés au plan des périmètres de bonne desserte (plan n°4.4).

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation (normes plancher) :**

- 0,9 place de stationnement, au minimum, par logement
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place, au minimum, par logement
- pour les résidences universitaires : 1 place, au minimum, pour 6 chambres
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : 1 place, au minimum, pour 6 chambres

#### **- Pour les constructions à destination de bureaux (normes plafond) :**

- Dans le secteur 1 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 2 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur 3 de desserte en transports en commun : 1 place maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En outre, une aire de livraison facilement accessible de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination d'artisanat et d'industrie :**

- Dans le secteur 1 de desserte en transports en commun, les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %
- Dans le secteur 2 de desserte en transports en commun, les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 25 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %
- Dans le secteur 3 de desserte en transports en commun, les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %

En outre, une aire de livraison facilement accessible de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce (normes plancher) :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention facilement accessible de 40 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture et deux-roues) pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension des constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créé pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 2 logements :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus ;

avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions à destination de commerce d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, d'artisanat et d'industrie :**

- 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Toutefois pour les établissements scolaires, le nombre de places est déterminé selon le type d'établissement :

- pour les écoles primaires et les universités : 1 place pour 12 élèves ;
- pour les collèges et les lycées : 1 place pour 8 élèves.

## **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Seules entrent dans le calcul les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement.

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

## **12.5 Modalités de réalisation**

### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être comptabilisées dans les surfaces réservées aux espaces verts qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de place requis.

### **Mutualisation et foisonnement**

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées au sein d'un ou plusieurs dispositifs mutualisés. En cas de mutualisation, le nombre de places exigées est réduit de 10%.

**Pour les deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**Prise en compte des véhicules électriques**

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les installations doivent être conformes aux textes en vigueur du code de la construction et de l'habitation.

**Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

Les emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, entrepôts, commerces, locaux d'artisanat et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

**12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction, c'est-à-dire dans un rayon de 300 mètres maximum ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

**Article 13 – Zone UP : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

**13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

Dans tous les cas, le traitement des espaces libres, espaces verts et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

## **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

Le traitement des espaces libres, espaces verts et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

### ***13.2.2 Dispositions qualitatives***

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.





**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES**



## ZONE N

*La zone N correspond aux espaces à forte dominante naturelle qui ont vocation à être préservés en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ainsi que de leur fonction sociale.*

*Dans la zone N, trois secteurs sont identifiés :*

- **le secteur Nc** correspondant aux cimetières ;
- **le secteur Nj** correspondant aux jardins ouvriers et familiaux ;
- **le secteur Np** correspondant au parc de la Butte Pinson et à la prairie de l'université.

*Les termes utilisés dans le règlement font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

## Article 1 – Zone N : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Dans la zone N et ses différents secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

## Article 2 – Zone N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

1. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics directement liées et nécessaires aux ouvrages publics d'infrastructure terrestre, aux réseaux publics ;
2. les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
3. les constructions et installations nécessaires à la création et à la gestion des jardins ouvriers et familiaux dès lors que chaque construction a une emprise au sol maximale de 7 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
4. les affouillements et exhaussements du sol strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
5. pour le patrimoine bâti d'intérêt local, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3) et listé dans les annexes au règlement (pièce n°4.2), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
6. dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
7. **en outre, dans la zone N, à l'exception des secteurs Nc, Nj et Np**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics directement liées et nécessaires aux sports de plein air ;
8. **dans le secteur Nc**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics directement liées et nécessaires au gardiennage, au fonctionnement, à la mise en valeur des éléments bâtis et paysagers des cimetières ;
9. **dans le secteur Np**, les constructions et installations nécessaires :
  - à des équipements collectifs ou à des services publics strictement liées et nécessaires à l'accueil du public, au gardiennage et à la gestion des parcs publics,
  - à des activités éducatives, culturelles et de loisirs liées à la découverte de la nature.

## Article 3 – Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être localisés et aménagés de façon à s'inscrire de façon discrète dans le site, ainsi que respecter les orientations d'aménagement et de programmation telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

### 3.2 Les voies

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à la topographie des lieux.

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier de PLU).

## Article 4 – Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tout projet d'opération devra faire l'objet à minima dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement (cf pièce n°5.1 du dossier de PLU).

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

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

#### 4.2.1 Eaux claires

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Tout projet devra se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

Les eaux claires doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel. Les déversements permanents préexistants sur les réseaux d'eaux usées ou unitaires doivent cesser. De façon dérogatoire, elles peuvent être autorisées dans le réseau unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative.

Dans le cas où les eaux claires nécessitent un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement, celles-ci relèveront du statut des eaux industrielles relevant du chapitre III du règlement d'assainissement communautaire.

Les nouveaux rejets doivent faire l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

Les eaux claires utilisées comme ressource domestique (toilette, lavage, ...) ou entrant dans un procédé industriel, sont soumises aux règles définies dans les chapitres correspondants du règlement d'assainissement communautaire et par l'Agence Régionale de Santé.

Tout projet de déversement temporaire d'eaux claires doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande préalable à solliciter auprès du service public d'assainissement.

#### **4.2.2 Eaux usées**

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

Conformément à la délibération n°CC-12/13 du conseil communautaire du 10 janvier 2012, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation de raccordement, il est astreint au paiement de la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son bâtiment était raccordé au réseau. Au terme du délai de 2 ans, ce paiement peut être majoré d'un pourcentage délibéré par Plaine Commune, dans la limite de 100%.

Conformément à l'article L1331-2 du Code de Santé Publique, le service public d'assainissement exécutera ou pourra faire exécuter d'office les branchements de tous les bâtiments riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de branchement en limite du domaine public.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

Conformément aux articles du Code de Santé Publique, L1331-7 pour les eaux domestiques et L1331-7-1 pour les eaux usées non domestiques assimilées domestiques, Plaine Commune a institué au profit de l'agglomération, la participation pour le financement de l'assainissement collectif. Cette participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble créé, agrandi ou réaménagé.

Ses modalités de calcul et son taux sont fixés par délibération du conseil communautaire puis actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette participation ne se substitue pas aux remboursements des frais d'établissement du branchement prévus au règlement d'assainissement communautaire.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire, dès lors que la nature du sol et du sous-sol le permet. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement et le zonage pluvial.

A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'étude plus locale validée par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau, ...) et indique les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation des Règlement Service assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine-Saint-Denis.

C'est pourquoi, le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation du terrain en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

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

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

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

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

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

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

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

#### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective et de bureaux, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction, selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf. annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

En outre, toute opération doit être conçue pour permettre et faciliter la collecte des déchets. Des locaux collectifs de stockage peuvent être prévus à cet effet.

#### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être, sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain.

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## Article 5 – Zone N : Caractéristiques des terrains

---

Sans objet.

## Article 6 – Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les façades des constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

La marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte les caractéristiques paysagères du site.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## Article 7 – Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparative joignant l'alignement dans les cas suivants :

- en cas d'accolement à une construction, implantée sur le terrain limitrophe, en bon état et régulièrement édifiée, dans la limite de ses héberges,
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait minimum fixé ci-après doit être respecté.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur maximale de la construction.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

## Article 8 – Zone N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## Article 9 – Zone N : Emprise au sol des constructions

---

**Dans la zone N et les secteurs Nc et Nj**, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 5%.

**Dans le secteur Np**, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 1%.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.



## Article 10 – Zone N : Hauteur maximale des constructions

---

Dans la zone N et le secteur Nc, les constructions peuvent atteindre une hauteur de façade au plus égale à 10 mètres.

Dans les secteurs Nj et Np, les constructions peuvent atteindre une hauteur de façade au plus égale à 3,50 mètres.

## Article 11 – Zone N : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

---

### 11.1 Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues au présent article.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

### 11.2 Interventions sur les constructions existantes

#### 11.2.1 Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

#### 11.2.2 Ravalement, travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

### **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3) et listés dans les annexes au règlement (document n°4.2 du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **11.4 Constructions neuves**

#### ***11.4.1 Principes généraux***

##### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

##### **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

##### **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

##### **Les constructions en cœur d'îlot**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### ***11.4.2 Façades***

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

#### **11.4.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édifices techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

### **11.5 Clôtures**

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **11.5.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

#### **11.5.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

### **11.6 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Les ouvrages liés au tri sélectif doivent être réalisés selon les recommandations du règlement communautaire de la collecte des déchets (cf annexes, pièce 5.1 du dossier de PLU).

## **Article 12 – Zone N : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

La réalisation d'aires de stationnement en surface doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

## **Article 13 – Zone N : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU.

### **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Tout arbre de haute tige adulte abattu doit être remplacé.

### **13.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3) et listés dans les annexes au règlement (document n°4.2 du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.