

Département de la Seine-Saint-Denis (93)

COMMUNE DE  
GOURNAY-SUR-MARNE



REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil de Territoire en date du :

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>4</b>
<b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS.....</b>	<b>4</b>
<b>PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE .....</b>	<b>4</b>
<b>PRESCRIPTIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG .....</b>	<b>33</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....</b>	<b>50</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>62</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>63</b>
<b>TITRE III - LEXIQUE .....</b>	<b>75</b>
<b>TITRE IV - ANNEXES .....</b>	<b>83</b>
<b>A. Emplacements réservés .....</b>	<b>84</b>
<b>B. Bâtiments remarquables .....</b>	<b>85</b>
<b>C. Linéaires commerciaux .....</b>	<b>87</b>
<b>D. Liste des végétaux préconisés .....</b>	<b>88</b>

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

## **CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Gournay-sur-Marne.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS**

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et naturelles et forestières (indicatif N).

Il s'agit des zones :

- UA : zone de centre-ville à vocation mixte,
- UB : zone à vocation principalement résidentielle dans lesquelles se concentrent les efforts de densification urbaine
- UG : zone pavillonnaire à vocation résidentielle
- UI : zone à vocation principale d'activités
- N : zone naturelle
- Ni : zone naturelle impactée par la zone rouge du PPRI

## **PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE**

### **Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un maillage de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un maillage de ronds verts, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

### **Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23.**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

### **Les emplacements réservés.**

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe du PLU.

## **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Les coffrets des concessionnaires seront à placer au-dessus des PHEC.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne sur 80% de son territoire. Les aménagements et installations concernées par le zonage du PPRI, devront respecter la réglementation de ce document.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de la commune de Gournay-sur-Marne.

# **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2. Un équilibre entre les déblais et les remblais doit être maintenu,
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique du règlement.

### ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, sous réserve de respecter les dispositions du PPRI. Les dispositions des articles UA1 à UA16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre.

Cette zone est également concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions imposées par ce périmètre.

Tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur ; soit (0,30 x nombre de logements).

### **ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :

- 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres,
- 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres.

## **ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

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

#### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

#### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup> le ruissellement est limité à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

## **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **Déchets**

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent représenter 0.5m<sup>2</sup>/logement.

Il est créé pour les constructions à usage d'activités un local pour les déchets. Ces locaux présentent une superficie suffisante pour assurer le tri sélectif : 1m<sup>2</sup> pour 10m<sup>2</sup> de commerce commencé.

## **ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes, s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques.

Avenue Paul Doumer, côté pair, les nouvelles constructions s'implantent avec un retrait minimum égal à 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.

### Pour les installations et aménagements d'intérêt général :

Les constructions s'implantent soit:

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites séparatives,
- avec un retrait minimal d'1 m.

### Pour le secteur UAa :

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes, s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

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

---

### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Au-delà de 25 mètres les constructions s'implantent à :

- 2.5 mètres des limites séparatives pour un mur aveugle,
- 8 mètres des limites séparatives en cas de mur non aveugle.

### **Implantation par rapport aux autres limites séparatives (notamment en fond de parcelle)**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives autres que latérales.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

#### Pour les installations et aménagements d'intérêt général :

Les constructions s'implantent soit:

- sur les limites séparatives,
- avec un retrait minimum d'1 mètre.

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

---

Sur une même propriété, les constructions non contiguës, hors annexes devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Les annexes s'implantent avec un minimum de 4 mètres par rapport au bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

## ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.*

Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques, les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Le long de l'avenue de Champs, la hauteur des constructions peut atteindre 15 mètres. Dans ce cas, le dernier étage est construit en attique, avec un recul de 2 mètres.

L'emprise des toitures-terrasses ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol maximum du bâtiment.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

## **ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### **FAÇADES**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Les antennes sont interdites en façade visibles depuis la rue.

### **TOITURES**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et ne sont pas visibles depuis la rue. Les ouvrages extérieurs (souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

## **CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

### **En zone concernée par le PPRI**

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

### **Hors zone concernée par le PPRI**

- En bordure de l'espace de desserte

Les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur,
- dans le cas où le mur bahut est envisagé, la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire voie représentant 50% minimum de sa surface résiduelle.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

- En limites séparatives de propriété

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 2.20 mètres.

En limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

## **BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

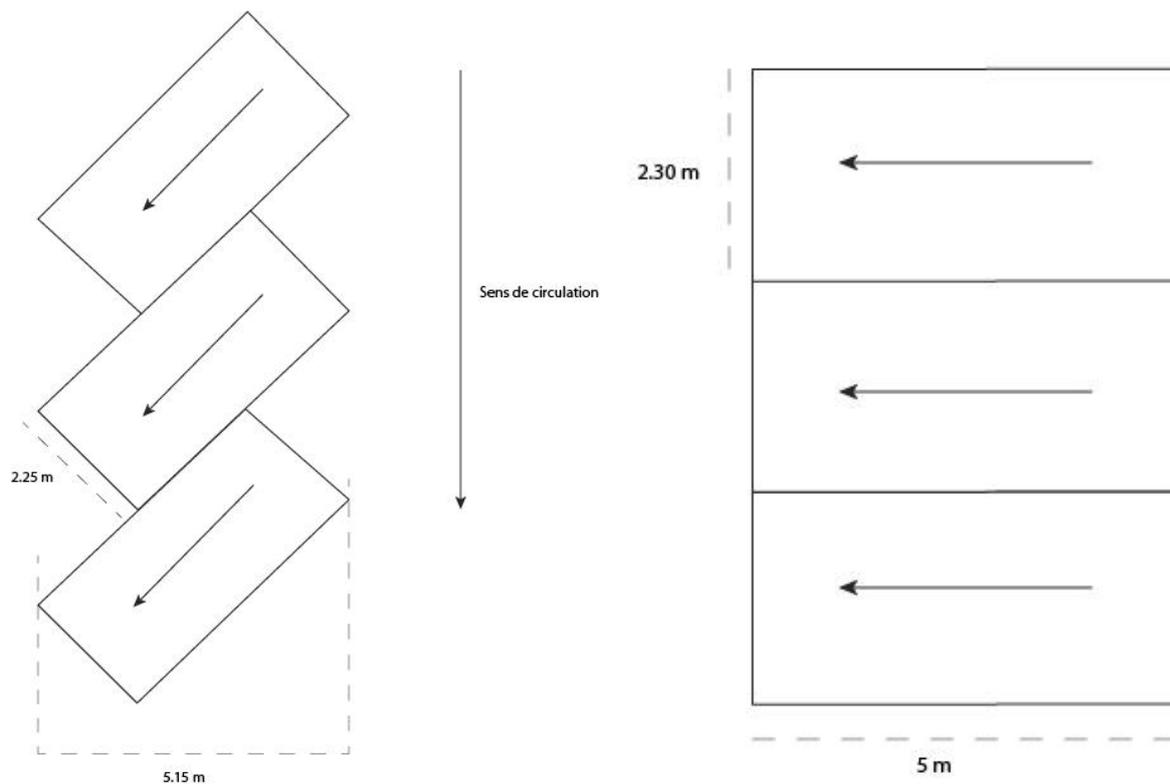
Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

## ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Prévoir pour un stationnement en épi, des places de 2.25m/5.15m et pour les autres types de stationnements des places de 2.30m/5m. Prévoir un dégagement de 5 mètres pour les places de stationnement en bataille. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et piliers.



Stationnement en épi à 45°

Stationnement en bataille

Des emplacements communs pour les motos doivent être prévus, leurs dimensions pourront être inférieures à celles prévues pour les stationnements voitures.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si la surface de plancher créée reste inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

## Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées aux commerces, artisans : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

Constructions destinées aux bureaux : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est créé une place de stationnement pour trois chambres.

- Pour la création d'aire de livraison au sein des espaces privés

Pour les commerces : il est créé une aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>).

Pour les bureaux et activités : il est créé une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les cycles

Construction à destination d'habitat: il est créé un local commun d'une superficie minimale de 1.5m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

Constructions à destination de bureaux : il est réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions destinées aux autres activités, t aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> et les équipements publics:il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.

Equipements scolaires : il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 élèves.

### **ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées même en evergreen.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

### **ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB.2. Un équilibre entre les déblais et les remblais doit être maintenu,
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique du règlement.

## **ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan. La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, sous réserve de respecter les dispositions du PPRI.

Les dispositions des articles UB1 à UB16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre.

Cette zone est également concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions imposées par ce périmètre.

Tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur ; soit (0,30 x nombre de logements).

Les espaces paysagers protégés (EPP) identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

### **ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :

- 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres,
- 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres.

## **ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

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

#### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

#### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup> le ruissellement est limité à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

## **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **Déchets**

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent représenter 0.5m<sup>2</sup>/logement.

Il est créé pour les constructions à usage d'activités un local pour les déchets. Ces locaux présentent une superficie suffisante pour assurer le tri sélectif : 1m<sup>2</sup> pour 10m<sup>2</sup> de commerce commencé.

---

## **ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées à une distance au moins égale à celle de la construction existante.

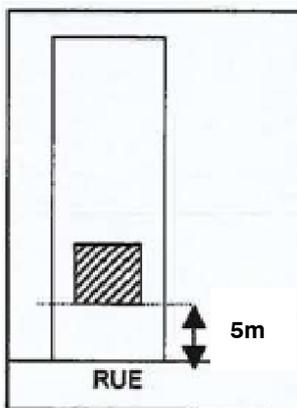
L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.

Pour la zone UB du quartier Marx Dormoy : toute construction doit respecter un retrait obligatoire de 8 mètres par rapport à l'alignement du chemin de halage du canal de Chelles.

### Pour les installations et aménagements d'intérêt général :

Les constructions s'implantent soit:

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites séparatives,
- avec un retrait minimum d'1 mètre.



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

---

### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Pour les constructions édifiées dans une bande de 20 mètres à compter du retrait obligatoire de 5 mètres (soit 25 m), l'implantation est réalisée soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,
  - en retrait de 2.50 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives.
- Au-delà de la bande des 20 mètres :

Les constructions comportant des façades aveugles s'implantent en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égale à 2.50 mètres.

Les constructions comportant des façades avec baies :

- hors débord du toit, la distance horizontale de tout point d'une construction (balcon, terrasse...) au point le plus proche du niveau du sol de la limite séparative ne pourra être inférieure à 8 mètres,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes de moins de 3 mètres de hauteur.

Les constructions destinées à accueillir des logements sociaux s'implantent :

- sur les limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales avec une marge de recul au moins égale à 2.50 mètres.

### **Implantation par rapport aux autres limites séparatives (notamment fond de parcelle)**

Pour toutes les zones, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives autres que latérales.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

### Pour les installations et aménagements d'intérêt général :

Les constructions s'implantent soit:

- à l'alignement des limites séparatives,
- avec un retrait minimum d'1 mètre.

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

---

Sur une même propriété, les constructions non contiguës, hors annexes devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Les annexes s'implantent à minimum 4 mètres du bâtiment principal.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

## **ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus ne doivent pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

## **ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.*

Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques.

### Dans toute la zone :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

### Pour la zone UB située Promenade André Ballu :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

L'emprise des toitures-terrasses ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol maximum du bâtiment.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

## **ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### **FAÇADES**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

### **TOITURES**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et ne seront pas visibles depuis la rue.

## **CLOTURES**

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

### **En zone concernée par le PPRI**

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

### **Hors zone concernée par le PPRI**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### **En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur,
- dans le cas où le mur bahut est envisagé, la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire voie représentant 50% minimum de sa surface résiduelle.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

Les coffrets des compteurs électriques et gaz doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

### **En limites séparatives de propriété**

Les clôtures ne doivent pas excéder 2.20mètres de hauteur.

En limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique, sont interdits.

## **BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

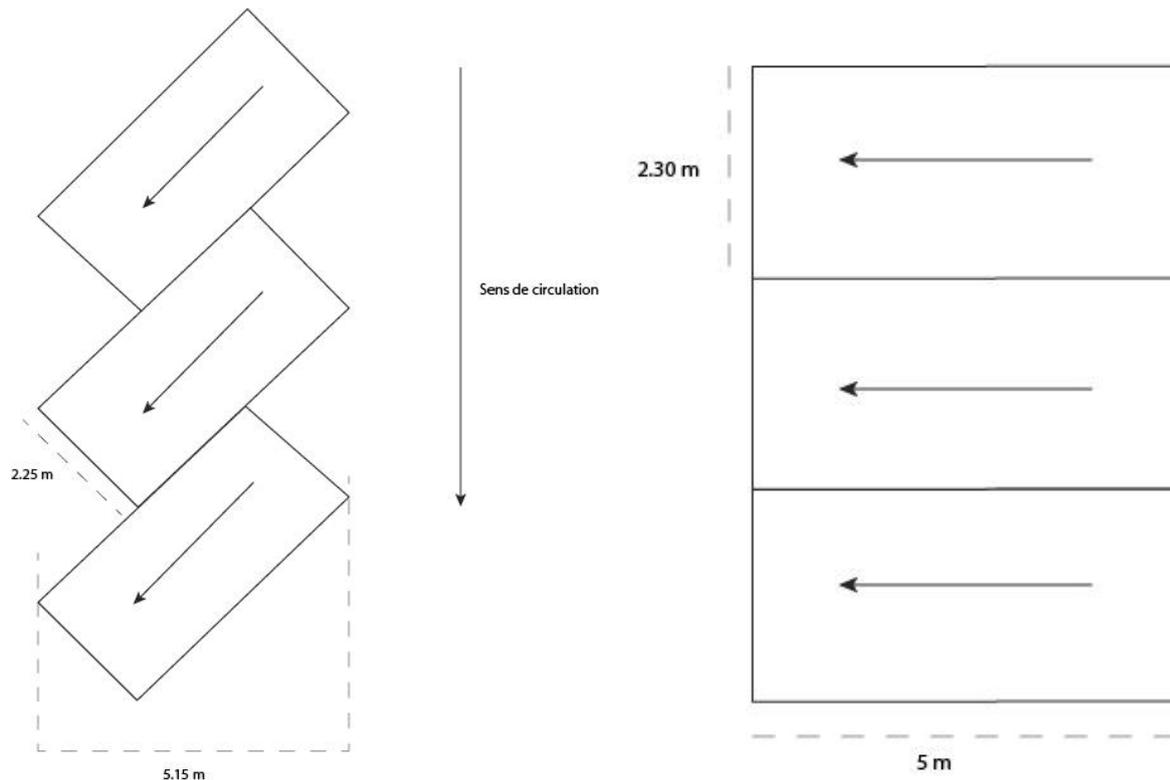
Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

## ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Prévoir pour un stationnement en épi, des places de 2.25m/5.15m et pour les autres types de stationnements des places de 2.30m/5m. Prévoir des dégagements de 5 mètres pour le stationnement en bataille.



*Stationnement en épi à 45°*

*Stationnement en bataille*

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et pilier.

Des emplacements communs pour les motos doivent être prévus et dont les dimensions pourront être inférieures à celle prévues pour les stationnements voitures.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si la surface de plancher créée reste inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

## Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées aux commerces, artisans : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée

Constructions destinées aux bureaux : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

- Pour la création d'aire de livraison au sein des espaces privés

Pour les commerces : il est créé une aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>).

Pour les bureaux et activités : il est créé une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Pour les cycles

Construction à destination d'habitat: un local commun d'une superficie minimale de 1.5m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes

Constructions à destination de bureaux : il est réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions destinées aux autres activités, aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> et aux équipements publics: il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.

Equipements scolaires : il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 élèves.

**ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées même en evergreen.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

**ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

### ARTICLE UG.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG.2. Un équilibre entre les déblais et les remblais doit être maintenu,
- le changement de destination pour les commerces en rez-de-chaussée pour les façades de rues identifiées au plan de zonage.

## **ARTICLE UG.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tous projets de constructions ou d'installations doit respecter les dispositions de ce plan. La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, sous réserve de respecter les dispositions du PPRI.

Les dispositions des articles UG1 à UG16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre.

Cette zone est également concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions imposées par ce périmètre.

Tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur ; soit (0,30 x nombre de logements).

## **ARTICLE UG.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :

- 5mètres minimum pour une voie d'une longueur jusqu'à 50 mètres,
- 8 mètres minimum pour une voie dont la longueur sera supérieure ou égale à 50 mètres.

## **ARTICLE UG.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

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

- **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

- **Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup> le ruissellement est limité à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **Déchets**

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent représenter 0.5m<sup>2</sup>/logement.

Il est créé pour les constructions à usage d'activités un local pour les déchets. Ces locaux présentent une superficie suffisante pour assurer le tri sélectif : 1m<sup>2</sup> pour 10m<sup>2</sup> de commerce commencé.

## **ARTICLE UG.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

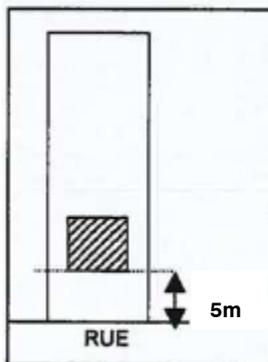
Sans objet.

## ARTICLE UG.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées à une distance au moins égale à celle de la construction existante.

L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.



Pour les installations et aménagements d'intérêt général :

Les constructions s'implantent soit:

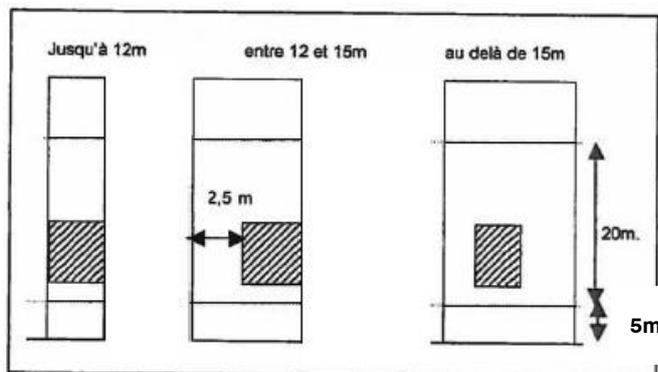
- à l'alignement des emprises publiques ou des limites séparatives,
- avec un retrait minimal d'1 m.

## ARTICLE UG.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Constructions nouvelles

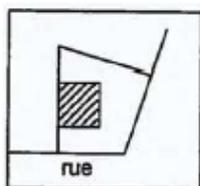
Les constructions sont édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter du retrait obligatoire de 5 mètres (soit  $20 + 5 = 25$  mètres par rapport à l'alignement), et il est possible d'implanter la construction soit :

- en limites séparatives,
- sur les deux limites latérales lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 mètres,
- sur une seule limite latérale lorsque la largeur de façade est supérieure à 12 mètres mais n'excède pas 15 mètres,
- en retrait de 2.5 mètres des limites séparatives latérales lorsque la façade est supérieure à 15 mètres.

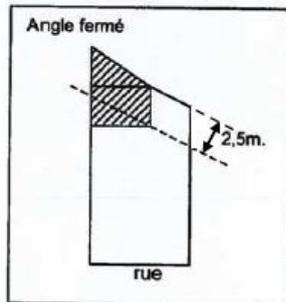


Pour les constructions édifiées sur les terrains d'angle :

L'implantation d'une construction neuve est admise sur une des limites séparatives, quelque soit la longueur de façade de l'unité foncière.



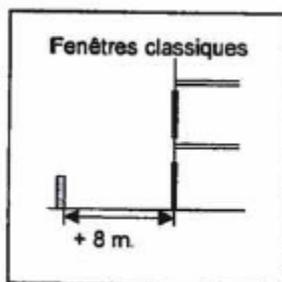
Pour les bâtiments annexes implantés en fond de parcelle sur les deux limites séparatives formant un angle fermé, il sera accepté une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade de ce bâtiment et la limite séparative.



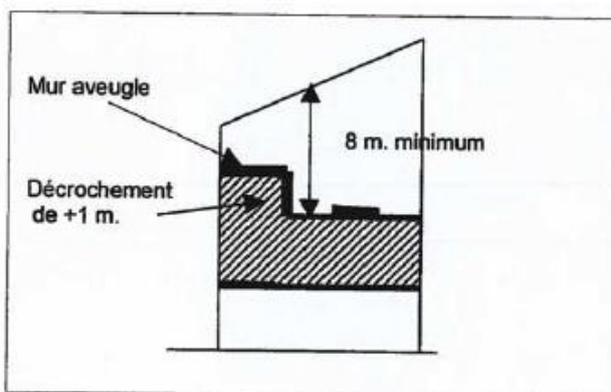
### Les vues

- Dans le cas de murs percés de baies :

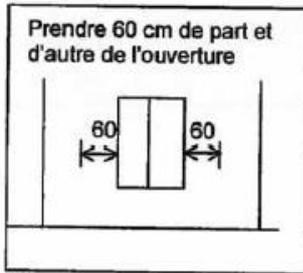
La distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit supérieur ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 8 mètres.



Lorsque la construction est située à moins de 8 mètres de la limite séparative, il est accepté qu'une partie de la façade devant supporter une baie comporte un décrochement. Ce dernier doit être de plus d'un mètre afin que la façade en retrait respecte la distance de 8 mètres par rapport à la limite séparative.

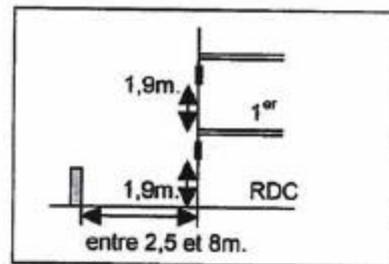


Le calcul des distances entre une ouverture et la limite séparative doit être prise à angle droit à 0,6 mètres de part et d'autre des dites ouvertures.



- Dans le cas de murs aveugles (de 2,5m. à 8m.) :
- La distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit supérieur ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.

De 0 à 2,5m : pavés de Translucide ment non ouvrants  
De 2,5m. à 8m : Fenêtre à 1,9m. du plancher intérieur fini pour les ouvrants



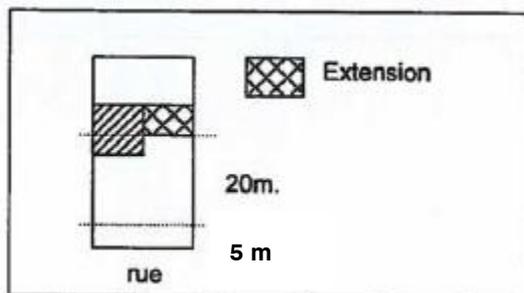
- A l'exception des constructions à usage d'activités artisanales et de stockage, pour lesquelles la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à 6 mètres.

## Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus

L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation, des équipements collectifs et leurs annexes, peuvent être autorisés à condition qu'elle réponde à l'une au moins des règles suivantes :

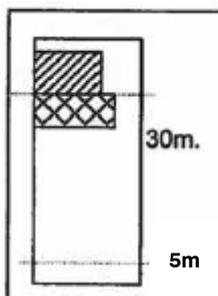
- Extension et surélévation autorisée au-delà de la bande des 20 mètres :
  - Si la construction existante est dans l'une au moins des situations suivantes :
    - située en fond de parcelle
    - située sur une limite séparative
    - située en tout ou partie au-delà de la bande des 20 mètres

Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés.



- Extension et surélévation autorisée dans la bande des 30 mètres
  - Si la construction existante a été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973.
  - L'extension et la surélévation non conforme à l'article 7.1.2., faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit située dans une marge de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie. Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir au moins la marge de retrait existante du bâtiment.



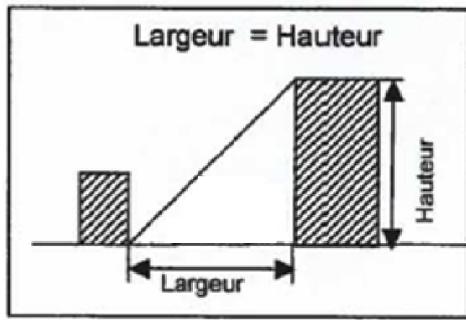
## Pour les installations et aménagements d'intérêt général

Les constructions s'implantent soit:

- à l'alignement des limites séparatives,
- avec un retrait minimal d'1 mètre.

## ARTICLE UG.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non contiguës, hors annexes devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.



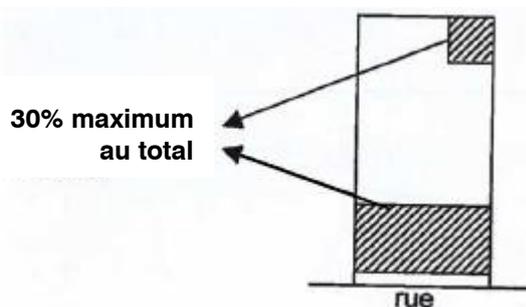
Les annexes s'implantent à minimum 4 mètres du bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UG.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus ne doivent pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les constructions actuelles dépassant 30% de la superficie du terrain, les surélévations sont possibles à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions.



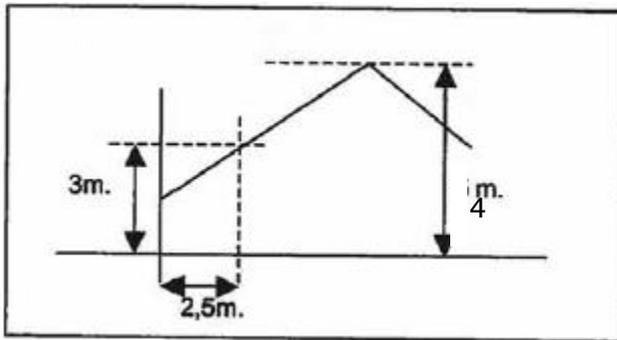
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UG.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir des plus hautes eaux connues et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au-dessus du niveau des PHEC, 7 mètres pour les toitures-terrasses. L'emprise des toitures-terrasses ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol maximum du bâtiment.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres en dehors de la bande de 2.5 mètres comptée à partir de la limite séparative. Cette hauteur est ramenée à 3 mètres dans la bande de 2.5 mètres.



Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public,

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UG.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### **FAÇADES**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

### **TOITURES**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et ne seront pas visibles depuis la rue.

## **CLOTURES**

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

### **En zone concernée par le PPRI**

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

### **Hors zone concernée par le PPRI**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur,
- dans le cas où le mur bahut est envisagé, la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire voie représentant 50% minimum de sa surface résiduelle.

Les coffrets des compteurs électriques et gaz doivent s'intégrer dans les piliers de portail, ou le mur bahut ou encore, sont insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe).

En limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique, sont interdits.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

## **BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

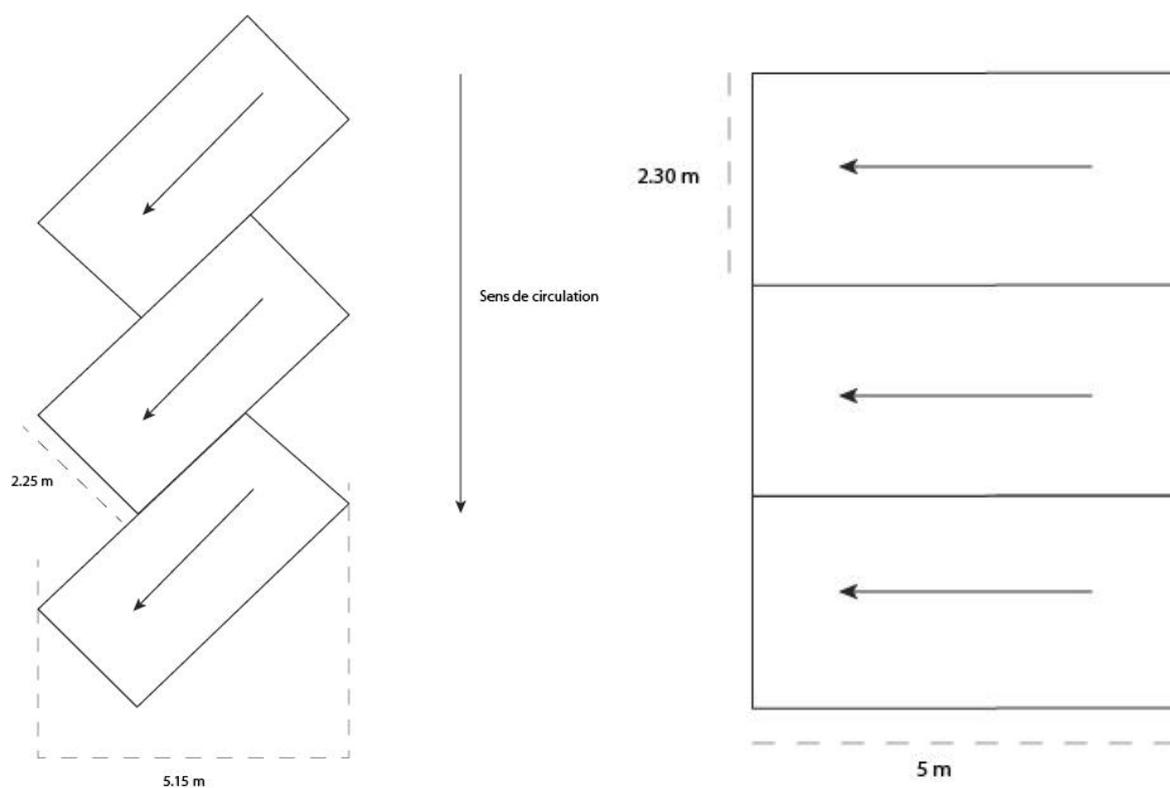
## ARTICLE UG.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leurs installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Prévoir pour un stationnement en épi, des places de 2.25m/5.15m et pour les autres types de stationnement des places de 2.30m/5m. Prévoir des dégagements de 5 mètres pour le stationnement en bataille. Les places commandées sont interdites en collectif.



*Stationnement en épi à 45°*

*Stationnement en bataille*

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et pilier.

Des emplacements communs pour les motos doivent être prévus et dont les dimensions pourront être inférieures à celle prévues pour les stationnements voitures.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si la surface de plancher créée reste inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

## Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées aux commerces, artisans : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces.

Constructions destinées aux bureaux : il est créé au maximum une place de stationnement pour chaque tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

- Pour la création d'aire de livraison au sein des espaces privés

Pour les commerces : il est créé une aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>).

Pour les bureaux et activités : il est créé une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les cycles

Construction à destination d'habitat: un emplacement d'une superficie minimale de 1.5m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

Constructions à destination de bureaux : il est réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions destinées aux autres activités, aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> et aux équipements publics: il est créé pour les cycles un emplacement pour dix employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.

## **ARTICLE UG.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

### **Protection des plantations existantes**

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Conformément à l'article R.421-2 du Code l'Urbanisme, toute demande de permis de construire, de lotir ou d'utilisation du sol, doit être accompagnée d'un relevé du terrain (plan masse) sur lequel il doit être mentionner l'emplacement des arbres existants, des arbres à abattre le cas échéant et l'emplacement des arbres à replanter.

Il est souhaitable que figure également sur ce plan, l'essence et la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants, si celle-ci est supérieure à 50cm.

### **Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées sur le plan paysager ;

40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert, dont 25% en espace de pleine terre d'un seul tenant.

Les aires de stationnement et leur desserte ne sont pas comptabilisées (même réalisées en "Evergreen").

### **Obligation de planter**

Les espaces verts doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m<sup>2</sup> de surface non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

### **Les lotissements**

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne peut être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

#### Liste des espèces végétales préconisées :

La forte sensibilité des sols à la sécheresse incite à être vigilant sur le choix des essences à planter dans ce secteur. A titre indicatif, il est proposé une liste de végétaux susceptibles de ne pas aggraver ce phénomène.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UG.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UG.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **ARTICLE UG.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.2, les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2. Un équilibre entre les déblais et les remblais doit être maintenu.

### **ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées sous réserve d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tous projets de constructions ou d'installations doit respecter les dispositions de ce plan. La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, sous réserve de respecter les dispositions du PPRI.

Les dispositions des articles UI1 à UI16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre.

### **ARTICLE UI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

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

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup> le ruissellement est limité à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

## **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **Déchets**

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent représenter 0.5m<sup>2</sup>/logement.

Il est créé pour les constructions à usage d'activités un local pour les déchets. Ces locaux présentent une superficie suffisante pour assurer le tri sélectif 1m<sup>2</sup> pour 10m<sup>2</sup> de commerce commencé.

## **ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.

L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.

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

---

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses, avec un minimum de 5 mètres.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

## **ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sur une même propriété, les constructions non contiguës, édifiées sur une même parcelle, hors annexes devront s'implanter en retrait les unes des autres en respectant un retrait de minimum 6 mètres en présence de baie.

Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent observer un retrait de 4 mètres minimum.

Constructions existantes :

- Dans le cas de la surélévation d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, l'assiette de la surélévation doit respecter l'emprise du bâtiment existant,
- Dans le cas de l'extension d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, cette dernière doit s'inscrire dans la continuité de la construction existante,
- Dans le cas de ces deux situations, le pétitionnaire doit suivre les prescriptions édictées par les autres articles du règlement de la zone UI et notamment celles relatives aux vues.

## **ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

## ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.*

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 mètres, à l'exception :

- des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements ou des activités de transformation participant au transport fluvial (centrale à béton, silos, etc.), pour lesquels cette hauteur maximale peut atteindre 18 mètres,
- des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise, qui ne sont pas limités par les règles de hauteur.

Les constructions existantes :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension ou de surélévation (d'un niveau supplémentaire) de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité ;

En outre, l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article peuvent être toutefois admises, dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies ;

- que la construction ait été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973,
- que l'extension ou les travaux d'aménagement ne dépassent pas le plus haut point du bâtiment existant.

## **ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.*

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

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### **FAÇADES**

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant ;

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibro-ciment.

### **TOITURES**

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... etc) sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibro-ciment.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

## **CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2.20 mètres.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

## **DIVERS**

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère

## ARTICLE UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leurs installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les places de stationnements auront une dimension de 2.30m/5m. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et pilier. Prévoir un dégagement de 5 mètres pour les stationnements en bataille.

Des emplacements communs pour les motos doivent être prévus et dont les dimensions pourront être inférieures à celle prévues pour les stationnements voitures.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si la surface de plancher créée reste inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

### Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées aux activités : il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux commerces, artisans : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

Constructions destinées aux bureaux : il est créé au maximum une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Pour les cycles

Construction à destination d'habitat: un local commun d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes

Constructions à destination de bureaux : il est réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions destinées aux autres activités et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> : il est créé pour les cycles un emplacement pour dix employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.

### **ARTICLE UI.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Dans la mesure du possible les arbres de haute tige sont implantés à distance de toute construction.

### **ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UI.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UI.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Dans la zone N :

Toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article N.2

Dans la zone Ni :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N.2

## **ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Cette zone est concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand.

Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions imposées par ce périmètre.

Cette zone est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tous projets de constructions ou d'installations doit respecter les dispositions de ce plan.

Dans la zone N, sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI arrêté préfectoral le 15 novembre 2010, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ni, sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions du PPRI arrêté préfectoral le 15 novembre 2010 :

- les installations et aménagements liés aux activités de loisirs en relation avec la voie d'eau,
- la création, l'aménagement et l'extension de terrains de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs et leurs équipements et aménagements strictement indispensables (sanitaires, vestiaires, espaces d'accueil notamment) qui doivent respecter une surface au sol limitée. Les tribunes sous réserve d'être construites sur pilotis ou sur les équipements et aménagements strictement indispensables,
- les travaux d'entretien et de gestion courant des biens et activités existants, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone. Un équilibre entre les déblais et les remblais doit être maintenu.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, sous réserve de respecter les dispositions du PPRI. Les dispositions des articles N1 à N16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre.

Les espaces paysagers protégés (EPP) identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère original. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

### **ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

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

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup> le ruissellement est limité à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

### **Déchets**

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles et doivent représenter 0.5m<sup>2</sup>/logement.

---

## **ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.

L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.

Dans la zone Ni :

Les constructions nouvelles autorisées, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les installations et aménagements d'intérêt général, les constructions s'implantent soit:

- à l'alignement des emprises publiques ou des limites séparatives,
- avec un retrait minimal d'1 mètres.

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

---

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes devront s'implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade, en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Les constructions comportant des baies doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses, avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions comportant des façades aveugles peuvent s'implanter avec une marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses, avec un minimum de 2.5 mètres.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

Dans la zone Ni :

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les installations et aménagements d'intérêt général, les constructions s'implantent soit:

- à l'alignement des limites séparatives,
- avec un retrait minimal d'1 m.

## **ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans la zone Ni, la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus ne doivent pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de l'altitude du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 11 mètres, à l'exception :

- des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements ou des activités de transformation participant au transport fluvial (centrale à béton, silos, etc.), pour lesquels cette hauteur maximale peut atteindre 18 mètres,
- des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise, qui ne sont pas limités par les règles de hauteur.

## **ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.*

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

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### **FAÇADES**

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

L'emploi sans enduit des matériaux tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que faux bois.

L'utilisation de matériaux tels que, le métal, les matières plastiques ou assimilées, les plaques de fibro-ciment, ... etc, dans le bardage des bâtiments n'est pas autorisée.

### **TOITURES**

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... etc) sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux tels que la tôle ou le plastique ondulé, les plaques de fibro-ciment.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

## **CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

## **DIVERS**

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

## **ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leurs installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les places de stationnements auront une dimension de 2.30m/5m. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et pilier. Prévoir un dégagement de 5 mètres pour les stationnements en bataille.

Des emplacements communs pour les motos doivent être prévus et dont les dimensions pourront être inférieures à celle prévues pour les stationnements voitures.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si la surface de plancher créée est inférieure à 20% de la surface de plancher.

### **Nombre d'emplacements**

- Pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Le stationnement des véhicules des usagers, du personnel et des visiteurs, doit être complètement assuré sur le site.

- Pour les cycles

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

## **ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

## **ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

## TITRE III - LEXIQUE

A

## ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

## ALIGNEMENT

Limite entre une propriété (un terrain) et une voirie publique ou privée.

## ANNEXES

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

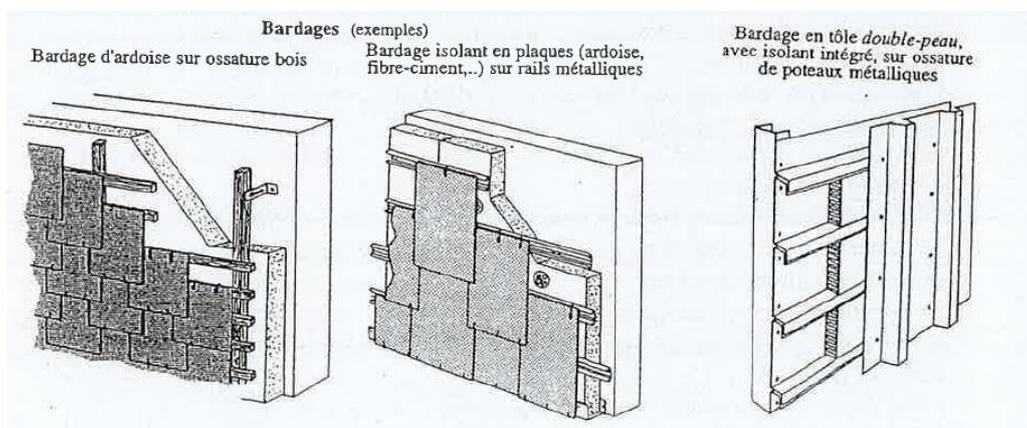
Sont considérés comme annexes :

- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, appentis, piscines, etc...)

B

## BARDAGE

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laque ou en aluminium



---

## C

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher de plancher susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> au sol.

Depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, le COS ne peut être réglementé qu'à de rares exceptions.

### **CONSTRUCTION ISOLEE**

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est détachée de la construction principale.

---

## D

### **DESSERTE D'UN TERRAIN**

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipements en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

### **DEPOTS ET DECHARGE**

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

---

## E

### **ÉGOUT DU TOIT**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

L'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, rend inconstructible le terrain ou la partie de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain. Ces dispositions concernent des aménagements de voirie et pistes cyclables mais également des réserves foncières pour des équipements publics et des espaces verts.

## **EMPRISE AU SOL**

Surface au sol occupée par une construction qu'elle soit hors sol ou en sous-sol. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle.

Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature,
- les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...),
- les terrasses en surplomb de moins de 0,80 m au-dessus du terrain,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...) dépassant de plus de 60 cm le sol avant travaux
- escalier d'accès

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

## **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux délimités au sol par l'emprise des constructions à l'intérieur d'une unité foncière.

Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

## **ESPACES VERTS**

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

## **EXTENSION DE CONSTRUCTION**

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante que ce soit en longueur ou en hauteur.

---

F

## FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



## FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

---

H

## HABITATION LEGERE ET DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

---

L

## LIMITE SEPARATIVE

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport aux voies publiques ou privées (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

## LIMITE SEPARATIVE LATERALE

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

## LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

### **MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

### **MURS AVEUGLES**

Sont assimilés à des murs aveugles :

- Les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètres au-dessus du plancher fini ;
- Les façades pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement intérieur de la construction (ex. : hall, palier, patio, ...) ou un garage ;
- Les façades percées de baies composées de matériaux translucides et non ouvrants.

### **PROPRIETE**

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

### **PIGNON**

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

### **PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il peut recevoir des plantations.

---

## R

### **RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade de la construction considérée (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles de la construction ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

---

## S

### **SAILLIE**

Élément, corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade (les balcons, corniches, pilastres, etc...)

### **SOL NATUREL**

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

### **SURFACE DE PLANCHER**

En application de l'article R\*112-2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

---

T

### **TERRAIN**

*Voir Unité foncière*

### **TERRAIN NATUREL**

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

---

U

### **UNITE FONCIERE**

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

---

V

### **VOIE**

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu. Une voie peut être publique ou privée.

### **VOIE DE DESSERTE INTERNE**

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

## **TITRE IV - ANNEXES**

## A. Emplacements réservés

Emplacements réservés					
1	Allée des Sycomores	B357p- B361p- B373p	Emplacement réservé destiné à accueillir un équipement sportif	Commune	environ 846 m <sup>2</sup>
2	Avenue du Maréchal Joffre	B343	Emplacement réservé destiné à accueillir un équipement culturel, social éducatif	Commune	environ 1 193 m <sup>2</sup>
3	Avenue de Champs	E446	Emplacement réservé destiné à l'extension de l'espace enfance	Commune	Environ 561 m <sup>2</sup>
4	26 rue des Près de Noisy	B429-B433- B436	Emplacement réservé destiné à la création d'un équipement culturel	Commune	Environ 873 m <sup>2</sup>
5	75-79 promenade H.Reignier	I193- I481	Emplacement réservé destiné à la création de stationnements	Commune	Environ 1438 m <sup>2</sup>

## B. Bâtiments remarquables

N°	ADRESSE	DATE	HAUTEUR	NATURE	FERMETURE	MATÉRIAUX	CARACTÉRISTIQUES
1	Colombier, parc de la Mairie Mairie - Ancien château	XVIII <sup>e</sup> siècle 1680	R+1+C	mairie		Pierre, brique, ardoise	La façade sur la Marne est ornée classique de 2 travées centrales et d'un balcon en fer forgé soutenu par des consoles sculptées. 4 mascarons (XVII <sup>e</sup> ) sont situés sur les encadrements en pierre de taille des fenêtres.
2	Ancien pavillon de chasse : Mairie	Fin XIX <sup>e</sup>	R+C			Brique, meulière, tuiles plates	Variété très colorée de céramiques due à la famille Nast (porcelainier)
3	10, rue Gabriel Verdier	1920 ?	R+1+C surélevé	individuel	Grille métallique sur muret	Colombage, tuiles	Inspiration normande avec colombages
4	20, promenade André Ballu		R+1+C	individuel	Mur ciment, enduit	Meulière, brique, céramiques	Décoration céramiques. Décoration du chemin
5	Villa des Pervenches : 1, rue Ernest Pécheux	Début XX <sup>e</sup>	R+1+C	individuel	Grille métallique, poteaux meulières	Meulière, tuile	Balcon bois, architecture cote normande, jardin développé
6	5, rue du Prieuré / 12, rue Faustin	Fin XIX <sup>e</sup>	R+1+C	individuel		Briques, pierre, ardoise	2 tourelles briques, corniches en pierre, jardin potager.
7	11, rue du Prieuré	Fin XIX <sup>e</sup>	R+C	individuel	Grille métallique, muret et poteaux en brique	Briques bicolores, ardoise	Motifs en brique, ensemble avec pigeonier
8	62, promenade André Ballu	1905	R+1+C	individuel	Grille métallique	Meulière, brique, tuile	Ensemble avec porche, motifs briques de décoration.
9	4, rue Claude Lebre	Fin XIX <sup>e</sup>	R+1+C	individuel	Grille métallique	Meulière, enduit, ardoise	Habillage de la meulière avec des motifs enduits, clôture d'origine
10	6, rue Claude Lebre	1920 ?	R+1+C	individuel	Grille métallique	Maison à colombages	Inspiration normande avec colombages, jardin boisé
11	8, rue Claude Lebre	1905	R+1+C	individuel	Grille métallique, muret ciment, porche en tuile	Meulière, brique, tuile	Ensemble avec porche, motifs briques de décoration
12	12, rue Ernest Pécheux	Fin XIX <sup>e</sup>	R+1+C surélevé	individuel	Grille métallique	Pierres meulières, ardoises	Charpente apparente bois, traitement bicolore RDC, moulures
13	3, Rond-Point du Prieuré		R+1+C	individuel	Grille métallique, muret meulières	Meulière, ardoise	Mouvement de toitures
14	1, Rond-Point du Prieuré	Début XX <sup>e</sup>		individuel	Grille métallique, poteaux briques	Enduit, pierre, tuile	Fatage, charpente toiture, encadrement de fenêtres
15	14, avenue Eugène Carrière	Début XX <sup>e</sup>	R+2+C	individuel		Enduit, ardoise	Décoration céramiques, fatage, édifice important avec sa tour

16	8, avenue Eugène Carrière	Début XX°	R+1+C	individuel	Grille métallique	Meulière, zinc	Détails balcon, linteaux décorés
17	9, avenue Nast	1870		individuel	Grille métallique, muret	Enduit, meulière, brique, tuiles	Incrustation de pierres rouges dans les panneaux
18	3, avenue du Maréchal Joffre	Néo-régionalisme	R+1+C	Petit collectif	Alignement	Meulière, tuile mécanique	Symétrie forte
19	5, avenue du Maréchal Joffre	Style 1930	R+3	Collectif	Alignement	Brique, béton	Lignes très symétriques. Corps central surmonté d'un fronton décoré de céramiques
20	11, avenue du Maréchal Joffre / 1, avenue Eugène Carrière	Début XXe	R+C	Equipement public	Alignement	Meulière, ardoise	Reprise de certains motifs décoratifs de l'église (sur le rampant de la toiture) sur le pignon côté clocher. Similitude de matériaux avec l'église.
21	6, avenue Eugène Carrière	Début XXe	R+1+C	individuel	Grille métallique, poteaux brique	Meulière, ardoise	Façade
22	4, avenue de Champs	Début XX°	R+2+C	individuel	Grille sur muret	Meulière, brique, tuile	Proportions inhabituelles : toiture réduite, bandeau décoratif au dernier étage
23	4 ter, avenue Roger Ballu	1900	R+1+C		Grillage sur muret en meulière	Enduit, brique, tuile	Décoration en briques, tourelle
24	Gournay-plage : prom H. Régnier	1936		Salle de danse, bar	Mur à la chaux	Enduit, zinc	Bâtiment en forme de paquebot
25	2, rue de l'Alouette	XX° siècle	R+C	individuel	Muret en pierre	Pierre, colombage, tuile	Mouvement de toitures

## C. Linéaires commerciaux

Sont préservés, au titre de l'article L 123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme les rez-de-chaussée commerciaux suivants :

Adresses	Numéros de Parcelle
1-3-5-7-9-11 avenue du Maréchal Joffre	OC – 2-3-4-6-7-8
13-15-17-19 avenue du Maréchal Joffre	OC – 127-128-146-147
2-4-6 avenue du Maréchal Joffre	OB – 286-285-399
2 avenue du Maréchal Foch	OB - 408
1 avenue Paul Doumer	OC- 151
5-7 avenue Paul Doumer	OC- 356
11-13-15 avenue Paul Doumer	OC- 134-136-138
2-4-4b-6-8-10-12-14 avenue Paul Doumer	OC- 146-192-193-143-142-141-140-139
1 Rue Emile Boisseau	OC-129
4 Place Roosevelt	OE-535
8-10-12 Place Roosevelt	OD-579-578-577
1 rue du Puits Perdu	OE-519
2 Avenue des Princes	OE-518

## D. Liste des végétaux préconisés