

Villeneuve-la-Garenne

Plan Local

d'Urbanisme



Règlement

PLU approuvé en
Conseil Municipal
du 1er octobre 2015,
modifié par le Conseil
de Territoire du
05 février 2020,
modifié par le Conseil
de Territoire le 21
septembre 2023



Sommaire

Sommaire	3
Titre I – Dispositions générales	4
Champ d'application territorial et contenu du règlement du PLU	4
Lexiques et définitions applicables dans toutes les zones	8
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	17
Zone UA	17
Zone UB	29
Zone UC	41
Zone UD	56
Zone UE	68
Zone UF	80
Zone UG	93
Zone UL	105
Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles	115
Zone N	115
Annexes à caractère réglementaire	123
Annexe 1 : bâtiments remarquables identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.	123
Annexe 2 : Prescriptions d'urbanisme relatives aux risques liés aux canalisations de matières dangereuses	129
Annexe 3 : Périmètres de 500 mètres autour d'une station de tramway	130
Annexe 4 : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme	131
Annexe 5 : Périmètre de protection rapprochée des points de captage	132

Titre I – Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et une zone naturelle, éventuellement précisées par des sous-zones.

1. LES ZONES URBAINES sont :

- ✓ **la zone UA** : elle correspond au centre-ville. Il s'agit d'une zone urbaine dense et mixte à caractère central qui doit pouvoir offrir logements, services et commerces de qualité ;
- ✓ **la zone UB** : il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une sous-zone UBa composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine ;
- ✓ **la zone UC** : il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs. Elle comprend la sous-zone UCa composée d'habitat pavillonnaire construit sous forme de lotissements dans la première moitié du XXème siècle ;
- ✓ **la zone UD** : il s'agit des secteurs résidentiels de grands ensembles, à vocation d'habitat collectif et d'équipements d'intérêt collectif ;
- ✓ **la zone UE** : il s'agit d'une zone urbaine mixte ;
- ✓ **la zone UF** : il s'agit de zones d'activités secondaires et tertiaires dédiées à l'emploi. Elle comprend une sous-zone UFa correspondant aux chantiers navals ;
- ✓ **la zone UG** : il s'agit des quartiers d'activités tertiaires ouverts aux commerces. Elle comprend une sous-zone UGa où seuls les petits commerces sont autorisés en complément des activités tertiaires ;
- ✓ **la zone UL** : il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif comprenant notamment les espaces dédiés aux sports.

2. LA ZONE NATURELLE où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

- ✓ **zone N** : il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux parcs, notamment le parc des Chanteraines, aux berges de la Seine ainsi qu'aux espaces de loisirs et de détente.

Le plan comprend en outre :

- ✓ le tracé de « linéaires commerciaux » visant à maintenir la vocation commerciale pour les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions implantées sur son parcours (article L.123-1-5 II-5 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ le tracé de « filets de recul minimal » pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dérogoire à la règle de l'article UG 6, et à l'intérieur desquels l'implantation de constructions nouvelles n'est pas autorisée ;
- ✓ le tracé de « filets d'alignement obligatoire » pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en lien avec la règle de l'article 6 ;
- ✓ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics (articles L.123-1-5 V du code de l'urbanisme). Ils figurent en annexe du règlement et sont reportés sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire ;
- ✓ des sentes à préserver : il s'agit principalement d'emprises publiques ou privées ayant la fonction de liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier (article L.123-1 5-IV-1°, du code de l'urbanisme) ;
- ✓ des espaces verts protégés (EVP), publics ou privés, à préserver (L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme) ;
- ✓ des alignements d'arbres qui par leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine, sont protégés (L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme) ;

- ✓ des bâtiments remarquables qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, restauration, confortation, et éventuellement de démolition partielle dans un objectif de préservation (L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme).

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 16 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme).

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 propres à la zone UA, qui viennent compléter l'article 10 général.

Le tableau ci-dessous reprend les intitulés réglementaires de chaque article du règlement :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 5 – La loi ALUR a supprimé les dispositions relatives à la taille minimale des terrains constructibles

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - La loi ALUR a supprimé les dispositions relatives au coefficient d'occupation du sol.

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Portée du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les demandes d'autorisations d'urbanisme doivent respecter le présent PLU et les autres réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitat (notamment pour l'accessibilité des locaux d'habitation et des établissements recevant du public pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que pour la mise en œuvre des réglementations thermiques, par exemple), le code de l'environnement et le code du patrimoine.

1/ Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du POS antérieur et à celles des articles R 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 à R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2/ Les articles L.111-6-1 à L.111-12 du code de l'urbanisme et l'article L 331-6 du code de l'environnement concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

3/ Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, et figurant à titre indicatif dans les annexes du dossier de PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de Villeneuve la Garenne est particulièrement concerné par les réglementations liées :

- ✓ à la protection des champs captants ;
- ✓ à la protection des monuments historiques (monuments inscrits des communes d'Epina-sur-Seine et Saint-Ouen) ;
- ✓ au plan de prévention des risques d'inondation de La Seine dans le département des Hauts de Seine ;
- ✓ aux contraintes liées au passage de lignes électriques à haute tension ;
- ✓ aux contraintes liées au passage d'une canalisation enterrée de gaz à haute pression ;
- ✓ aux zones de dégagement de l'aérodrome ;
- ✓ aux zones de protection radioélectrique ;
- ✓ au domaine public fluvial (servitude de halage et de marchepied).

4/ La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application. Les tableaux figurant à l'article 2 de l'arrêté préfectoral en date du 5 juin 2000 (arrêté n° 2000/158) portant classement des infrastructures terrestres dans la commune de Villeneuve-la-Garenne au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieure desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. A l'achèvement des travaux, une attestation acoustique doit être fournie aux services ayant délivré l'autorisation de construire en application de l'article R462-4- du Code de l'Urbanisme.

5/ Risques liés aux aléas retrait-gonflement des argiles : les constructions situées dans les secteurs d'aléas repérés au document graphique devront tenir compte de l'existence de ce risque et des contraintes de construction afférentes. Une représentation graphique des aléas retrait-gonflement des argiles figure en annexe du dossier de PLU.

6/ Les risques industriels et technologiques connus liés à la présence d'entreprises industrielles classées SEVESO 2 et repérées sur le plan de zonage et dont les prescriptions d'urbanisme sont reprises dans le règlement.

7/ Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi 27 septembre 1941 modifiée):

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

8/ Aux règles du PLU s'ajoutent les règlements en vigueur liées aux compétences d'aménagement et d'équipement portées par d'autres collectivités :

- ✓ Le règlement de voirie communale sur les voies communales ;
- ✓ Le règlement de voirie du Conseil Général des Hauts de Seine sur les voies départementales ;
- ✓ Le règlement communal d'assainissement ;
- ✓ Le règlement départemental d'assainissement ;
- ✓ Le règlement d'assainissement du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne.

Adaptations mineures

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures « *rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* » (article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme), lorsque l'écart par rapport aux normes est faible et que cela est dûment motivé et rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dérogation

Au titre de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme :

- ✓ pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- ✓ pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- ✓ pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Application du règlement du PLU en cas de lotissement ou division en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Autres rappels de procédure

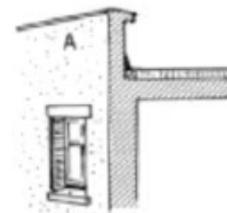
En outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations s'appliquent :

- ✓ L'ensemble des zones urbaines (U) sont soumises au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi qu'au droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux conformément aux articles L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - DPU renforcé suivant délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007;
 - DPU spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux, suivant délibération du conseil municipal en date du 2 octobre 2013 ;
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal du 18 octobre 2007 ;
- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme (*ou autre article en vigueur au moment de l'instruction du permis*) et en application d'une délibération du conseil municipal du 18 octobre 2007 ;
- ✓ Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme et en application de la délibération du conseil municipal du 28 avril 2014.

LEXIQUES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue un rebord ou un garde-corps pleins ou à claire-voie (un exemple figure en « A » sur le schéma ci-contre).



Affouillement- exhaussement

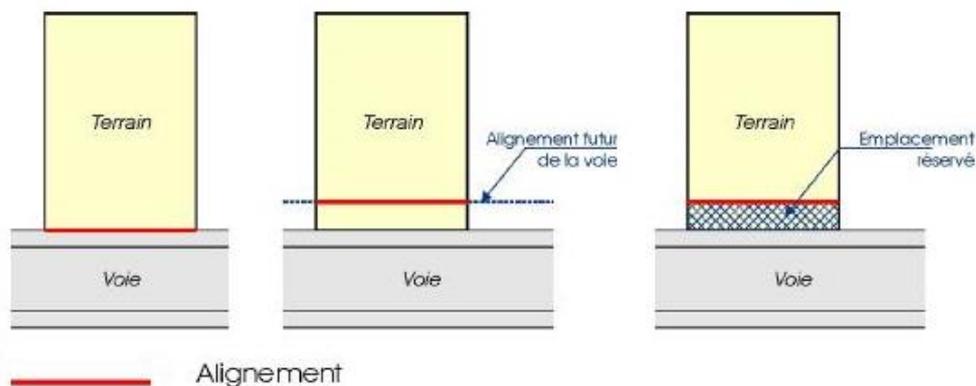
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Ces modifications du nivellement existant sont soumises à autorisation si leur superficie est **supérieure à 100 m² et que leur hauteur/profondeur excède 2 mètres**.

Alignement

Désigne la délimitation du domaine public (routier, ferroviaire, fluvial) au droit des terrains riverains (concerne en particulier les articles 6 du règlement du PLU).

Tiennent également lieu d'alignement au titre du présent règlement :

- La limite d'emprise d'une cour commune ouverte sur l'espace public ;
- La limite d'emprise d'une voie privée préexistante desservant au moins quatre lots ;
- La limite d'une voie ou d'un futur espace ouvert au public prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation ou par une localisation d'emplacement réservé
- Un tracé de filets d'alignement obligatoire indiqué au document graphique.



Annexe

L'annexe constitue une construction distincte assurant un complément fonctionnel et détachée de la construction principale. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, ...

Toute construction destinée à du logement ne peut être considérée comme une annexe.

L'annexe a une hauteur maximale de 3 mètres au faitage et une superficie maximale de 25m² hors tout.

Arbre à haute tige

Il s'agit d'un arbre atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m².

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

L'implantation des constructions est susceptible de différer selon que les façades comportent ou non des baies. Est considérée comme ne comportant pas de baie au sens du présent règlement une façade munie :

- d'une ouverture dans une toiture en pente, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 mètres dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- d'une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- d'une porte opaque ou translucide (laissant passer une lumière diffuse sans distinguer les formes derrière).
- d'une surface de baie inférieure à 0,50 m² par niveau, les baies étant situées à plus de 1,90 mètre de haut par rapport au plancher.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope (CdB) indique la part de la surface d'un terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème. Il permet ainsi de garantir une "qualité verte" dans les zones urbanisées ou à urbaniser. Il constitue une norme d'écologie minimale. Il comprend tous les potentiels de verdure comme les cours, les toits, les murs et les murs mitoyens.

Le CdB décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle (y compris toiture terrasses, dalles plantées, murs végétaux (...)) et la surface totale de la parcelle. $CdB = \text{surfaces éco-aménageables} / \text{surface de la parcelle}$.

Exemple : le centre-ville de Berlin - CBS - Coefficient de Biotope par Surface (extraits du [site du Sénat de Berlin](#))

Calcul du CBS

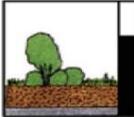
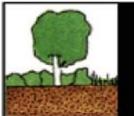
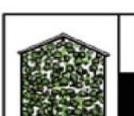
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$CBS = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface

Description des sortes de surface

	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Construction existante

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 9 destinations de constructions.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour publics spécifiques (notamment étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs...) sont considérées comme des logements en terme de destination. Cependant pour l'application de l'article 12, les résidences pour publics spécifiques sont à rattacher aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, conception, informatique, recherche et développement (art. R.520-1-1 du code de l'urbanisme).

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. Cela regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'Activités Française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité artisanale.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

Un local de stockage nécessaire au fonctionnement d'un commerce, d'une activité artisanale ou industrielle sera rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie si sa surface de plancher est inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher commerciale, artisanale ou industrielle des constructions auxquelles il est rattaché.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application de l'article 12, les résidences pour publics spécifiques de la destination « habitation » sont à rattacher aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Exploitation agricole et forestière

Il s'agit d'une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » (fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail.. Elle peut être accompagnée de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Remarque : par leur diversité, les professions libérales sont rattachées aux destinations suivantes : habitation, commerce et bureaux.

Eaux d'exhaure

Il s'agit de tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines et correspondant à :

- des épuisements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parc de stationnement ...),
- des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation..) ou d'activités économiques de production,
- des épuisements de fouilles (rejets temporaires).

Ces rejets d'eaux sont assimilables à des rejets industriels.

Emplacement réservé

Emplacements délimités sur le plan de zonage qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat. Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du PLU.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux voies (chaussée + trottoirs), places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire...

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction, y compris pour une construction annexe, correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des

débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,50 mètre d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie d'une profondeur inférieure ou égale à 1,40 mètre.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol d'un terrain au sens de cet article, les annexes, les piscines couvertes et non couvertes, les bassins et toutes constructions maçonnées (à l'exception des clôtures), quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes ou non, rampes d'accès de parkings et de garages,

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (emplacement réservé...), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations, ni à celle que peuvent définir les règlements des Plan de Prévention des risques d'inondations.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts et espaces verts de pleine terre

Les espaces verts se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets...

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée. Cependant y sont autorisés :

- Le passage de réseaux dans son sous-sol à condition de ne pas porter atteinte à l'équilibre du sol et de permettre son raccordement à la nappe phréatique.
- Des constructions en sous-sol à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre de 0,60 m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.

Dans les articles 6 et 7 du règlement, les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Façade

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Un décroché de plus de 3 mètres d'épaisseur / de profondeur dans le plan vertical ou horizontal d'une façade constitue alors une nouvelle partie de façade, servant de référence aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8).

Façade sur rue

Désigne le mur d'un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ou en recul de façon parallèle ou rapprochant.

Faitage

Dans le présent règlement, désigne la partie supérieure d'une toiture à pentes, correspondant à la ligne de rencontre haute de ses versants.

Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8), emprise au sol maximum (article 9), hauteur maximum (article 10) et le cas échéant coefficient d'occupation des sols (article 14). L'application d'autres articles ou des **servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.**

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux (avant tout exhaussement ou tout affouillement) jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtiage ou au sommet de l'acrotère.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques, dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3,00 mètres minimum des façades (uniquement pour les toitures terrasses) et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 5,00 mètres ;
- les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

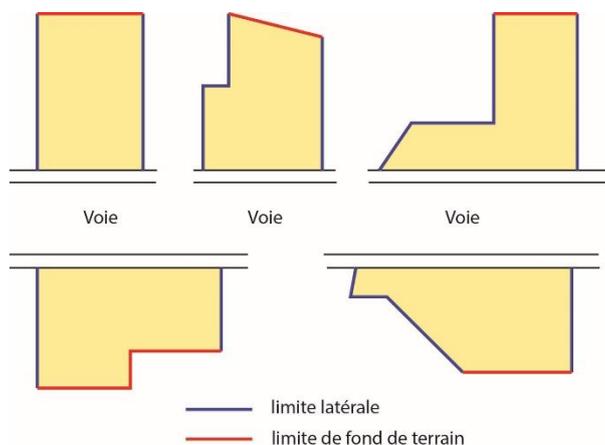
Largeur de façade

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

Limite séparative

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle). Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est bordé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



Logement locatif social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'Etat (Prêt locatif aidé : PLS social, PLUS à usage social, PLAI d'intégration).

Lotissement

Le lotissement est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

Marge de recul

Désigne le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée (par rapport à l'alignement) avec interdiction d'y construire. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Marge de retrait

Il s'agit de l'espace situé entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de la distance horizontale entre le nu de la façade du bâtiment considéré et la limite de propriété.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur Pignon

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

Opération Groupée

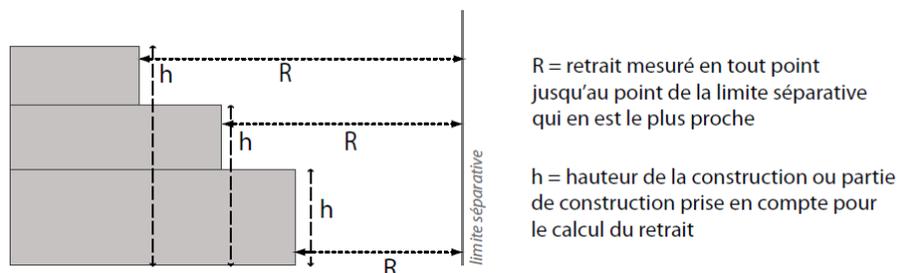
Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble de végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en terre.

Retrait

La distance est mesurée perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.



Saillie

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de la toiture, telles que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur...

Sente

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Les sentes sont étroites et pour certaines ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

Servitudes

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles, bâtiments ou terrains, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe des servitudes de droit privé et des servitudes administratives affectant l'utilisation des sols (d'utilité publique)

Servitudes de droit privé : les autorisations d'occuper le sol sont toujours délivrées sous réserve du droit des tiers : il n'y a pas lieu de tenir compte des servitudes privées dans l'instruction des autorisations d'occuper le sol. La violation d'une servitude de droit privé n'entache pas la légalité du permis de construire.

Les servitudes administratives « grèvent une propriété » et sont établies au profit de la collectivité des citoyens dans un but d'intérêt général. On distingue : les servitudes d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique.

- les servitudes d'urbanisme découlent essentiellement du Code de l'urbanisme : notamment les articles L 111-1-2 et R 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme et du règlement du plan local d'urbanisme (PLU).
- les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont instituées selon les règles propres à chacune des législations distinctes du Code de l'urbanisme. Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements public), des concessionnaires de services ou de travaux publics (GRT Gaz), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (ex : concessionnaires d'énergie hydraulique). Elles relèvent de quatre catégories :
 - les servitudes relatives à la conservation du patrimoine.
 - les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.
 - les servitudes relatives à la Défense nationale.
 - les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Stationnement

Dimension minimale :

- Place pour les véhicules légers :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,30 mètres minimum. La présence d'un obstacle (poteau, voile) dans la zone située entre 2,20 mètres du fond de l'emplacement et 1,10 mètre de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement de 0,20 mètre, si un seul côté de l'emplacement est concerné et de 0,30 mètre si les deux côtés sont concernés. La présence d'un obstacle dans la zone située à moins de 0,65 mètre de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement de :
 - 0,10 mètre si l'obstacle se situe entre 0,40 mètre et 0,65 mètre
 - 0,15 mètre si l'obstacle se situe entre 0,25 mètre et jusqu' à 0,40 mètre
 - 0,20 mètre si l'obstacle se situe à moins de 0,25 mètre
 - Dégagement : 5 mètres
- Place pour les vélos : 1,50 m²
- Rampe d'accès aux aires de stationnement
 - Largeur minimale : 3.50 mètres
 - Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas dépasser 5%.
 - Leur rayon de courbure intérieure ne peut être inférieur à 5 mètres.

Sauf disposition contraire de l'article 12, lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Surélévation

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (différente de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme*. NOR : DEVL1202266C.

Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la **somme des surfaces de plancher 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.

Terrain

Désigne une unité foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Travaux sur l'existant

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- **de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur)**,
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville. Il s'agit d'une zone urbaine dense et mixte à caractère central qui doit pouvoir offrir logements, services et commerces de qualité.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat autres que ceux évoqués à l'article UA2 ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- 3) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière;
- 4) Sont interdits en rez-de-chaussée le long des linéaires commerçants repérés sur le document graphique (plan de zonage) :
 - les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux à destination d'activités commerciales ou artisanales, exception faite des parties communes et des accès de la construction, et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
 - le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- 5) les dépôts de véhicules ;
- 6) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
- 7) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 8) les installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières, et à l'exception de celles prévues à l'article UA2 ou liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 9) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UA2 ;

- 10) la démolition totale des bâtiments remarquables identifiés au document graphique et en annexe n°1 du présent règlement, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.
- 11) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe n°5 du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition d'être implantés en rez-de-chaussée et le long des alignements commerciaux repérés sur les documents graphiques, exception faite des parties communes et des accès de la construction, et qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- 2) les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables identifiés sur les documents graphiques et en annexe n°1 du présent règlement au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ou d'en altérer l'aspect extérieur. Ces aménagements, et notamment les extensions, devront être conçus dans le sens d'une préservation ou d'une mise en valeur des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments ;
- 3) les installations classées soumises à autorisation préalable à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries ou l'assainissement.
- 4) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- 2) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriel ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

- 1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur.
- 2) A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 mètres.
- 3) Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :
 - un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
 - un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

Secteur spécifique

- 1) Rue Henri Barbusse, entre les quais Sisley et la rue Gaston Appert, les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines.

- 2) Pour les terrains ayant une façade sur les quais de la Seine, les constructions devront être implantées en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique du quai.

6.3. Exceptions

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimum de 2,00 mètres ;
- 2) Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UA6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

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

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, débords de toiture, oriel ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...)
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Les constructions sont autorisées

- 1) En limite(s) séparative(s).
- 2) En retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :
 - Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment ($L = H/3$) avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 4,00 mètres.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limites séparatives ou en retrait d'1,00 mètre de ces limites :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.
- 3) Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UA7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard: réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës (sur leur partie au-dessus du sol naturel) sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...)
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être égale à :

- 1) la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8,00 mètres si la façade la plus basse comporte des baies ;
- 2) la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres si la façade la plus haute comporte des baies et que la façade la plus basse n'en comporte pas ou si aucune des façades ne comporte des baies ;
- 3) 2,50 mètres minimum si l'un des bâtiments a une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article 8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 40 mètres.

La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre de terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

10.2. Exceptions

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite avec terrain bâti situé en zone UC, la hauteur maximum des constructions est ramenée à 20 mètres.

Pour les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver et notamment l'harmonie d'ensemble.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

1. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
2. Les façades aveugles sur rue sont interdites.
3. Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé et goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, et ce quel que soit leur emplacement, devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte ».
2. Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
3. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
4. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

5. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Bâtiments protégés

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts et sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine respectant cette règle sont autorisés.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques :

1. Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.
2. Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
3. Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.
4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

Pour toute construction ou changement de destination comportant au moins 2 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Logement		
<i>Logement libre ou social</i>	1 place par logement	
<i>Logement libre ou social</i>	0,5 place par logement dans un périmètre de 500 m d'une station de tramway	
Commerce		
Superficie totale de l'opération inférieure ou égale à 200 m ² de SP commerciale	1 place par commerce	1 place par tranche de 20 m ² SP
Superficie totale de l'opération supérieure à 200 m ² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m ² de SP commerciale jusqu' à 200 m ² de SP commerciale puis une place par tranche de 100 m ² de SP commerciale 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP commerciale.	1 place par tranche de 20 m ² SP
Artisanat	1 place par tranche de 170 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m ² SP
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Bureaux	1 place par tranche de 75 m ² de SP 1 aire de livraison par tranche de 2500 m ² de SP	1 place par tranche de 60 m ²

Pour toute construction comportant au moins 2 logements, les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10% des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Equipement scolaire	- Etablissement élémentaire: 1 place pour 12 élèves - Etablissement du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle : 1 place pour 5 élèves
Destination	Normes plancher
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parc de stationnement public à proximité...).
Commerce de plus de 500 m ² de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et industrie	10 m ² par tranche de 1 000 m ² de surface de plancher

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition que :

- les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 40 places ;
- la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

Les aires de livraison exigées pourront être mutualisées entre plusieurs commerces si elles sont situées à moins de 50 mètres de l'accès livraison de ces derniers.

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

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

13.1. Règle générale

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article UA6), au moins 50% de cette partie du terrain doit faire l'objet d'un traitement végétal.

Les espaces libres des dalles et toitures-terrasses devront être traités en jardin planté sur au minimum 35% de leur surface. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,60 m pour la plantation de gazon et de 1,00 mètre pour toute autre plantation.

Les surfaces libres doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de surface non bâtie.

Les haies mono-spécifiques constituées de résineux sont proscrites.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

13.2. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée ou de la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes PMR, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des essences de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

13.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le maintien d'un alignement d'arbres est obligatoire sur ces espaces. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UA 15- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une **sous-zone UBa** composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat autres que ceux évoqués à l'article UB2 ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- 3) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière;
- 4) Sont interdits en rez-de-chaussée le long des linéaires commerçants repérés sur le document graphique (plan de zonage) :
 - les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux à destination d'activités commerciales ou artisanales, exception faite des parties communes et des accès de la construction, et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
 - le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- 5) les dépôts de véhicules ;
- 6) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
- 7) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 8) les installations classées pour la protection de l'environnement ; en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières et à l'exception de celles prévues à l'article UB2 ou liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 9) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UB2 ;
- 10) la démolition totale des bâtiments remarquables identifiés au document graphique et en annexe n°1 du présent règlement, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.
- 11) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables identifiés sur les documents graphiques et en annexe n°1 du présent règlement au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ou d'en altérer l'aspect extérieur. Ces aménagements, et notamment les extensions, devront être conçus dans le sens d'une préservation ou d'une mise en valeur des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments ;
- 2) Les installations classées soumises à autorisation préalable à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries ou l'assainissement.
- 3) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.

Sont autorisées les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales à condition d'être implantés en rez-de-chaussée et le long des alignements commerciaux repérés sur les documents graphiques, exception faite des parties communes et des accès de la construction, et qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6,00 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- 2) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur.
2. Les constructions situées le long des axes suivants doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en recul de 3 mètres par rapport à cet alignement.

- Boulevard Gallieni
- Boulevard Charles de Gaulle
- Avenue du Ponant
- Rue Paul Signac
- Avenue Jean Moulin
- Rue Edouard Manet
- Rue du Fond de la Noue
- Avenue Pierre de Coubertin

3. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 mètres.

4. Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :
 - un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
 - un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.
5. Pour les terrains ayant une façade sur les quais de la Seine, les constructions devront être implantées en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique du quai.
6. Pour les terrains situés en zone UBa, les constructions devront être en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, excepté ceux situés sur le Boulevard Gallieni et la rue Manet.

6.3. Exceptions

1. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2,00 mètres ;
2. Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UA6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

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

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, corniches ...)
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

Les constructions sont autorisées :

- 1) en limite(s) séparative(s) ;
- 2) en retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :

- si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment ($L = H/3$) avec un minimum de 3,00 mètres ;
- si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 4,00 mètres.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limites(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.
- 3) Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UB7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës (sur leur partie au-dessus du sol naturel) sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, corniches...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être égale à :

- 1) la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6,00 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. **En sous-zone UBa**, la distance minimum est réduite à 4,00 mètres ;
- 2) la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 6,00 mètres si la façade la plus haute comporte des baies et que la façade la plus basse n'en comporte pas ou si aucune des façades ne comporte des baies. **En sous-zone UBa**, la distance minimum est réduite à 4,00 mètres ;
- 3) 2,50 mètres minimum si l'un des bâtiments a une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article 8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

A l'exception de la sous-zone UBa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière.

En sous-zone UBa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière, à l'exception des constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs pour lesquelles l'emprise maximale est portée à 80 %.

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée :

1. **Hors de la sous-zone UBa**, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 25 mètres dans une bande de 18 mètres depuis l'alignement existant ou futur. Au-delà de la bande de 18 mètres, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 15 mètres.
2. **En sous-zone UBa**, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 13 mètres.

La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre des terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

10.2. Exceptions.

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite avec un terrain bâti situé en zone UC, la hauteur maximum des constructions est ramenée à 13 mètres.

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

1. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20 %.
2. Pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

Pour les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver et notamment l'harmonie d'ensemble.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

- 1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 2) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
- 3) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Les toitures-terrasses sont interdites **en sous-zone UBa**.

Clôtures

- 1) Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.
- 2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 3) Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
- 4) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 5) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 6) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Bâtiments protégés

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts et sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine respectant cette règle sont autorisés.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

- 1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.
- 2) Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
- 3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

- 4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
- 5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

Pour toute construction ou changement de destination comportant au moins 2 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisé en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Logement		
Logement libre Logement social	1 place par logement 0,5 place par logement dans un périmètre de 500 m d'une station de tramway	
Commerce		
Superficie totale de l'opération inférieure ou égale à 200 m ² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m ² de SP	1 place par tranche de 20 m ² SP
Superficie totale de l'opération supérieure à 200 m ² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m ² de SP jusqu' à 200 m ² de SP commerciale puis une place par tranche de 100 m ² de SP commerciale 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP commerciale	1 place par tranche de 20 m ² SP

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Artisanat	1 place par tranche de 170 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m ² SP
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Bureaux	1 place par tranche de 75 m ² de SP à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 place par tranche de 60 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 aire de livraison par tranche de 2500 m ² de SP	1 place par tranche de 60 m ² de SP à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 place par tranche de 50 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant (Cf. carte en annexe n° 3 du règlement)

Pour toute construction comportant au moins 2 logements, les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10 % des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Equipement scolaire	- Etablissement élémentaire: 1 place pour 12 élèves - Etablissement du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle : 1 place pour 5 élèves
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de de stationnement public à proximité...).
Commerce de plus de 500 m ² de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et industrie	10 m ² par tranche de 1 000 m ² de surface de plancher

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition :

- que les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places ;
- que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

Les aires de livraison exigées pourront être mutualisées entre plusieurs commerces si elles sont situées à moins de 50 mètres de l'accès livraison de ces derniers.

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

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

13.1. Règle générale

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes doivent être conservées, dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article UB6), au moins 50% de cette partie du terrain doit faire l'objet d'un traitement végétal.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins 50 % de l'espace non bâti des parcelles en espace vert de pleine terre.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie de terrain non bâti.

Les haies mono-spécifiques constituées de résineux sont proscrites.

La hauteur des haies plantées le long des clôtures à l'alignement de l'emprise publique restera inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

13.2. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée ou de la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes PMR, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des essences de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

13.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le maintien d'un alignement d'arbres est obligatoire sur ces espaces. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UC

Il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs. Elle comprend la sous-zone **UCa** composée d'habitat pavillonnaire construit sous forme de lotissements dans la première moitié du XX^{ème} siècle.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux en **sous-zone UCa** ;
- 3) les dépôts de véhicules ;
- 4) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
- 5) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement; en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières et à l'exception de celles prévues à l'article UC2 ou liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 7) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UC2 ;
- 8) la démolition totale des bâtiments remarquables identifiés au document graphique et en annexe n°1 du présent règlement, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.
- 9) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations classées soumises à autorisation préalable à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries ou l'assainissement.
- 2) les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables identifiés sur les documents graphiques et en annexe n°1 du présent règlement au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ou d'en altérer l'aspect extérieur. Ces aménagements, et notamment les extensions, devront être conçus dans le sens d'une préservation ou d'une mise en valeur des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments ;
- 3) les affouillements et exhaussements du sol naturel, à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures ou à des aménagements paysagers d'espace public ou hydrauliques.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6,00 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée.
- 2) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur/ de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

Les constructions devront être implantées en recul minimum de 4,00 mètres.

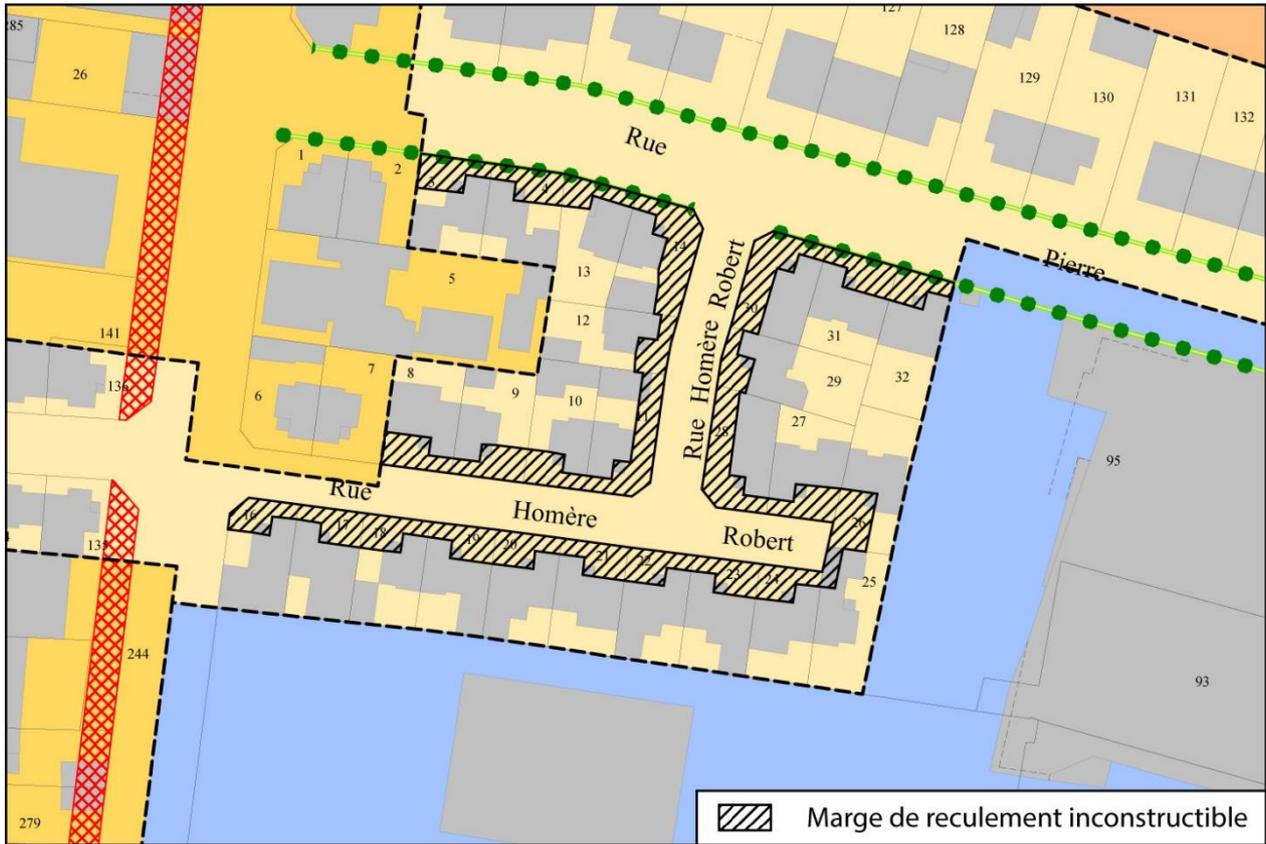
Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :

- o un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
- o un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

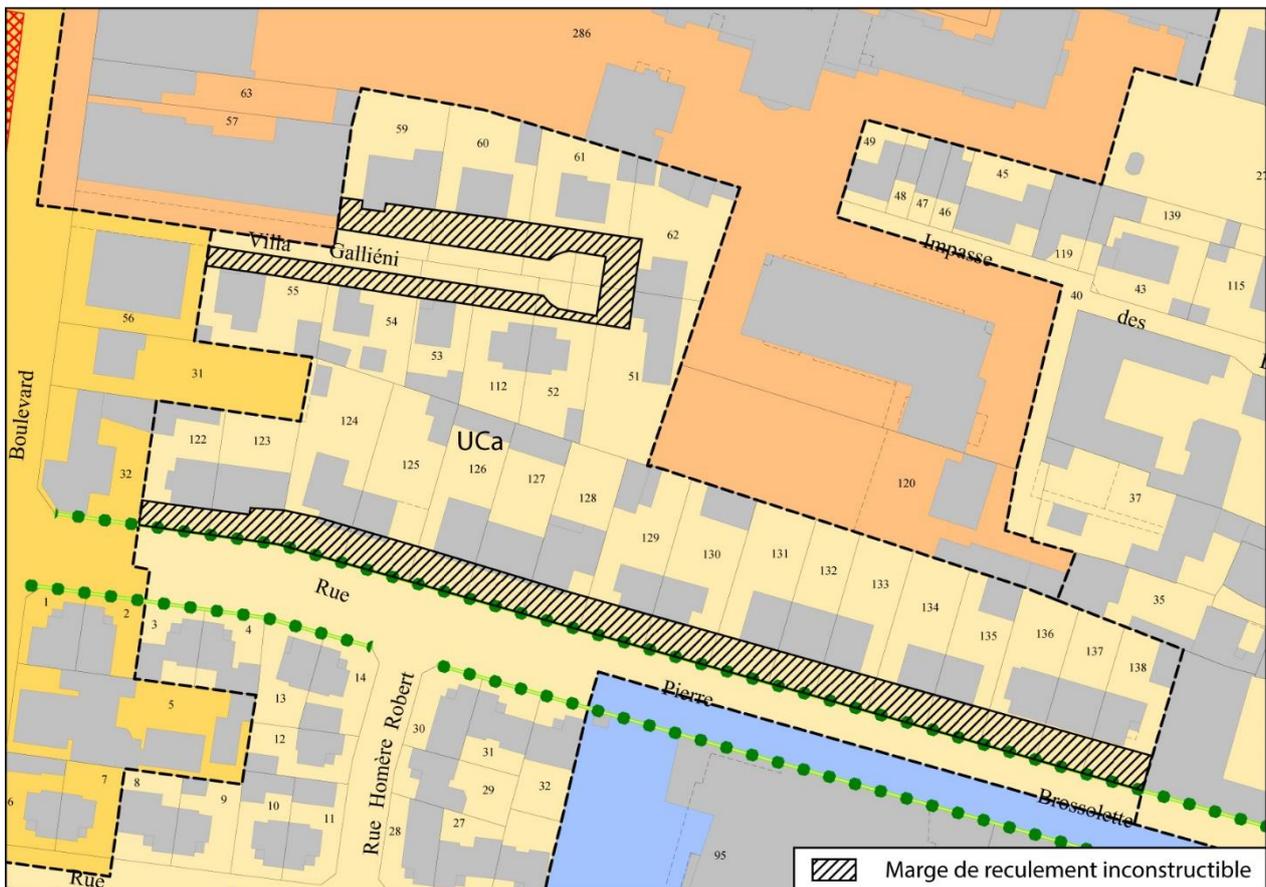
Dispositions applicables en cas d'indications graphiques :

Les constructions devront être implantées en dehors des marges de reculement représentées dans les extraits graphiques suivants, **qui ont caractère réglementaire** :

Marges de reculement à respecter Rue Homère Robert et Rue Pierre Brossolette



Marges de reculement à respecter Villa Gallieni et Rue Pierre Brossolette



Marges de reculement à respecter Rue Pointet



6.3. Secteur spécifique

- 1) Rue des Augustins : les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou sur la limite en tenant lieu.
- 2) Pour les terrains ayant une façade sur les quais de la Seine, les constructions devront être implantées en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique du quai.

6.4. Exceptions

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UC6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriel ;

- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, corniches ...)
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

A - Pour les limites latérales, les constructions sont autorisées :

- 1) en limite(s) séparative(s) ;
- 2) en retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :
 - Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment ($L = H/3$) avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 4,00 mètres.

Sous-zone UCa :

- Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à 3,00 mètres ;
- Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à 4,00 mètres.

B - Pour les limites de fond de propriété, les constructions sont autorisées :

- 1) En limite(s) séparative(s) pour les bâtiments annexes ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher et d'une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3,00 mètres ;
- 2) En retrait de ces limites pour les autres constructions, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :
 - Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment ($L = H/3$) avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 4,00 mètres.

Sous-zone UCa :

- Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à 3,00 mètres ;
- Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à 4,00 mètres.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

Dispositions applicables en cas d'indications graphiques.

Toutes les constructions doivent s'implanter en dehors des filets de recul ou à l'intérieur des filets d'implantation prévus aux documents graphiques.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limites(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.
- 3) Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UC7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

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

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës (sur leur partie au-dessus du sol naturel) sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, corniches ...) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être égale à :

- 1) un minimum de 6,00 mètres ;
- 2) un minimum de 2,50 mètres si l'un des bâtiments a une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

En sous-zone **UCa**, les extensions ou nouvelles constructions seront réalisées à l'alignement de la construction existante ou à l'arrière de celle-ci.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article 8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard. Dans le cas contraire, en sous-zone **UCa**, la réalisation de l'extension est subordonnée à la démolition des constructions ne respectant pas ces implantations.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière, à l'exception des parcelles inférieures ou égales à 200 m² pour lesquelles l'emprise maximale autorisée est portée à 60 %.

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur par rapport à l'alignement opposé, à l'exception de la sous-zone UCa :

- 1) La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à la plus courte distance (comptée horizontalement) les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté ;
- 2) A l'angle d'îlots limités par deux voies d'inégales largeurs (d et D), la hauteur de construction autorisée en bordure de la voie la moins large (d) pourra être identique à celle qui serait autorisée si cette voie était de largeur D, et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres, comptée à partir des reculements imposés en bordure de la voie la plus large.

Hauteur maximale autorisée :

A l'exception de la sous-zone UCa, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 12 mètres au faîtage.

En sous-zone UCa, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

- 1) **à l'exception de la sous-zone UCa**, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20 % ;
- 2) pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum

autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux ;

- 3) pour les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver et notamment l'harmonie d'ensemble.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

- 1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 2) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
- 3) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 4) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Clôtures

- 1) Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.
- 2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 3) Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
- 4) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 5) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Bâtiments protégés

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts et sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine respectant cette règle sont autorisés.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

- 1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

- 2) Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
- 3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.
- 4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
- 5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

A l'exception de la sous-zone UCa, pour toute construction ou changement de destination comportant au moins 2 logements, 80 % des places de stationnement devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Logement		
Logement libre Logement social	1 place par logement 0,5 place par logement dans un périmètre de 500 m d'une station de tramway	
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	
Bureaux	1 place par tranche de 75 m ² de SP à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 place par tranche de 60 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 aire de livraison par tranche de 2500 m ² de SP	1 place par tranche de 60 m ² de SP à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 place par tranche de 50 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant (Cf. carte en annexe du règlement)

Pour toute construction comportant au moins 2 logements, les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10 % des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Equipement scolaire	- Etablissement élémentaire : 1 place pour 12 élèves - Etablissement du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle : 1 place pour 5 élèves
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de de stationnement public à proximité...).
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit

des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition :

- que les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places ;
- que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

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

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

13.1. Règle générale

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain, afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes doivent être conservées, dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article UC6), au moins 50% de cette partie du terrain doit faire l'objet d'un traitement végétal.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins 50 % de l'espace non bâti des parcelles, en espace vert de pleine terre. **En sous-zone Uca**, cette obligation est réduite à 30 %.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie d'espace vert.

Les haies mono-spécifiques constituées de résineux sont proscrites.

La hauteur des haies plantées le long des clôtures à l'alignement de l'emprise publique restera inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation des constructions au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

13.2. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée ou de la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes PMR, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des essences de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

13.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le maintien d'un alignement d'arbres est obligatoire sur ces espaces. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UD

Il s'agit des secteurs résidentiels de grands ensembles, à vocation d'habitat collectif et d'équipements d'intérêt collectif.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat autres que ceux évoqués à l'article UD2 ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- 3) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière;
- 4) Sont interdits en rez-de-chaussée le long des linéaires commerçants repérés sur le document graphique (plan de zonage) :
 - les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux à destination d'activités commerciales ou artisanales, exception faite des parties communes et des accès de la construction, et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
 - le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- 5) les dépôts de véhicules ;
- 6) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
- 7) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 8) les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières et à l'exception de celles prévues à l'article UD2 ou liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 9) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UD2 ;
- 10) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition d'être implantés en rez-de-chaussée et le long des alignements commerciaux repérés sur les documents graphiques, exception faite des parties communes et des accès de la construction, et qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation préalable à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries ou l'assainissement.
- 3) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.

II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6,00 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;

- 2) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur/ de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en recul de minimum 2,00 mètres.

Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :

- o un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
- o un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

6.3. Exceptions

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement (domaine public ou constructions voisines) ou en retrait avec un recul minimum de 2,00 mètres.
- 2) Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UD6 concerné, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la

situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, corniches...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques

Les constructions sont autorisées :

- 1) En limite(s) séparative(s) ;
- 2) En retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :
 - Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment ($L = H/3$) avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 4,00 mètres.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limites(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.
- 3) Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UD7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation

de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

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

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriel ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, corniches...)
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être égale à :

- 1) la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6,00 mètres si la façade la plus basse comporte des baies ;
- 2) la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 6,00 mètres si la façade la plus haute comporte des baies et que la façade la plus basse n'en comporte pas ou si aucune des façades ne comporte des baies ;
- 3) 2,50 mètres minimum si l'un des bâtiments a une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UD8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

- 1) La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à la plus courte distance (comptée horizontalement) les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté ;
- 2) A l'angle d'îlots limités par deux voies d'inégales largeurs (d et D), la hauteur de construction autorisée en bordure de la voie la moins large (d) pourra être identique à celle qui serait autorisée si cette voie était de largeur D, et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres, comptée à partir des reculements imposés en bordure de la voie la plus large.

Hauteur maximale autorisée :

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 30 mètres.

La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre de terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

10.2. Exceptions

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite avec un terrain bâti situé en zone UC, la hauteur maximum des constructions est ramenée à 18 mètres.

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

- 1) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20 % ;
- 2) pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

- 1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

- 3) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
- 4) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

- 1) Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.
- 2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 3) Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
- 4) Dans le périmètre de la ZAC des Quartiers Sud, les clôtures sur les voies publiques devront comporter une partie pleine jusqu'à une hauteur de 0,40 m complétées d'une haie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre (largeur de la haie 1,00 mètre minimum) sur au moins 60% de la clôture. La hauteur globale de la clôture est limitée à 1,80 mètre;
- 5) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres ;
- 6) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 7) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Bâtiments protégés

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts et sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine respectant cette règle sont autorisés.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

- 1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction ;
- 2) Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle ;
- 3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue ;
- 4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles ;
- 5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UD 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

Pour toute construction ou changement de destination comportant au moins 2 logements, 60% des places de stationnement devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Logement		
Logement libre Logement social	1 place par logement 0,5 place par logement dans un périmètre de 500 m d'une station de tramway	
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Commerce		
Superficie totale de l'opération inférieure ou égale à 200 m² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m ² de SP	1 place par tranche de 20 m ² SP
Superficie totale de l'opération supérieure à 200 m² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m ² de SP jusqu'à 200 m ² de SP commerciale puis une place par tranche de 100 m ² de SP commerciale 1 aire de livraison par tranche de 500 m ² de SP commerciale.	1 place par tranche de 20 m ² SP

Bureaux	1 place par tranche de 75 m ² de SP à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 place par tranche de 60 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 aire de livraison par tranche de 2500 m ² de SP	1 place par tranche de 60 m ² de SP à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 place par tranche de 50 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant (Cf. carte en annexe n°3 du règlement)
----------------	---	---

Pour toute construction comportant au moins 2 logements, les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10% des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Equipement scolaire	- Etablissement élémentaire: 1 place pour 12 élèves - Etablissement du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle : 1 place pour 5 élèves
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de de stationnement public à proximité...).
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Commerce de plus de 500 m ² de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition :

- que les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places ;
- que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

Les aires de livraison exigées pourront être mutualisées entre plusieurs commerces si elles sont situées à moins de 50 mètres de l'accès livraison de ces derniers.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

13.1. Règle générale

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article UD6), au moins 50% de cette partie du terrain doit faire l'objet d'un traitement végétal.

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

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie d'espace vert.

Le coefficient de biotope devra être supérieur ou égal à 0,3.

Les haies mono-spécifiques constituées de résineux sont proscrites.

La hauteur des haies plantées le long des clôtures à l'alignement de l'emprise publique restera inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation des constructions au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

13.2. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée ou de la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes PMR, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des essences de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

13.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le maintien d'un alignement d'arbres est obligatoire sur ces espaces. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière ;
- 3) Sont interdits en rez-de-chaussée le long des linéaires commerçants repérés sur le document graphique (plan de zonage) :
 - les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux à destination d'activités commerciales ou artisanales, exception faite des parties communes et des accès de la construction, et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
 - le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- 4) les dépôts de véhicules ;
- 5) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
- 6) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 7) les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières et à l'exception de celles prévues à l'article UE2 ou liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 8) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UE2 ;
- 9) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les installations classées soumises à autorisation préalable à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries ou l'assainissement.
- 2) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6,00 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- 3) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur/ de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
- les balcons dont le débord par rapport à la façade est inférieur ou égal à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

Toutes les constructions doivent s'implanter :

1. à l'alignement ou avec un recul de 25m maximum sur le côté pair du boulevard Gallieni pour les façades donnant directement sur le bd Gallieni ;
2. à l'alignement sur le côté impair du boulevard Gallieni
3. en recul de 4,00 mètres sur l'avenue Marc Sangnier et la rue Camille Du Gast ;
4. à l'alignement ou en recul de 10,00 mètres minimum par rapport à la rue de la Bongarde
5. avec un recul de 10,00 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique du quai, pour les terrains ayant une façade sur les quais de Seine
6. pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :
 - o un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
 - o un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

6.3. Exceptions

1. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimum de 2,00 mètres ;

2. Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UE6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, corniches...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

Les constructions sont autorisées :

- 10) En limite(s) séparative(s) ;
- 11) En retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :
 - Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment ($L = H/3$) avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 4,00 mètres.
- 12) Ces règles en 7.2.2 ne s'appliquent pas pour les façades donnant sur le centre commercial Quartz qui devront en tout point être en retrait minimum de 10m par rapport à la limite séparative.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limites(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites :

1. pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.
3. Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UE7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, corniches...)
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur/ de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être égale à :

- 1) la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4,00 mètres si la façade la plus basse comporte des baies ;
- 2) la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 4,00 mètres si la façade la plus haute comporte des baies et que la façade la plus basse n'en comporte pas ou si aucune des façades ne comporte des baies ;
- 3) 2,50 mètres minimum si l'un des bâtiments a une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UE8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faîtage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 27,00 mètres, excepté dans les cas ci-dessous :

Pour les terrains situés au sud du Quartz et dont les façades donnent directement sur le bd Gallieni et/ou sur le centre commercial Quartz, cette hauteur est limitée à 35 m.

Pour les terrains situés au sud du Quartz, ayant une façade située rue de la Bongarde et à l'alignement, cette hauteur est limitée à 42 mètres.

Pour les terrains situés au sud du Quartz ayant des façades donnant directement sur le Quartz, la hauteur sera limitée à 64m dans une bande de retrait de 40 m par rapport aux quais de Seine et de 32 m par rapport à la limite séparative avec le Quartz.

La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre des terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

Pour les locaux commerciaux en pied d'immeuble d'habitation, la hauteur du rez de chaussée devra être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

1. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20% ;
2. pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux ;

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme..

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

- 1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

- 2) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
- 3) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 4) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

- 1) Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.
- 2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 3) Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
- 4) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

- 1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction ;
- 2) Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle ;
- 3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue ;
- 4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles ;
- 5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

En cas d'extension de commerces existants, le nombre d'aires de livraison sera déterminé au regard des besoins nécessaires à la nature du commerce, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'aires existantes, configuration du site...).

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

Pour les destinations logements et bureaux, la totalité des places de stationnement devra être réalisé en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Logement		
Logement libre Logement social	1 place par logement 0,5 place par logement dans un périmètre de 500 m d'une station de tramway	
Commerce		
Superficie totale de l'opération inférieure ou égale à 1 500m ² de SP commerciale	1 place par tranche de 200m ² de SP Puis 1 par tranche de 100 m ² de SP 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP commerciale.	1 place par tranche de 20 m ² SP
Hôtels	0,3 place par chambre	0,6 place par chambre
Artisanat	1 place par tranche de 170 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m ² SP
Entrepôts	1 place par tranche de 5 000 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 2 000 m ² SP
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m ² de SP	1 place par tranche de 50 m ² de SP

Pour toute construction comportant au moins 2 logements, les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10% des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Equipement scolaire	- Etablissement élémentaire : 1 place pour 12 élèves - Etablissement du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle : 1 place pour 5 élèves
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de de stationnement public à proximité...)
Artisanat et industrie	10 m ² par tranche de 1 000 m ² de surface de plancher

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition :

- que les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places ;
- que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

Les aires de livraison exigées pourront être mutualisées entre plusieurs commerces si elles sont situées à moins de 50 mètres de l'accès livraison de ces derniers.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

13.1. Règle générale

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes doivent être conservées, dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article UE6), au moins 50% de cette partie du terrain doit faire l'objet d'un traitement végétal.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins 20% de l'espace non bâti des parcelles, en espace vert de pleine terre.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie de terrain non bâti.

Le coefficient de biotope devra être supérieur ou égal à 0,3.

Les haies mono-spécifiques constituées de résineux sont proscrites.

La hauteur des haies plantées le long des clôtures à l'alignement de l'emprise publique restera inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation des constructions au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

13.2. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée ou de la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes PMR, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des essences de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

13.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le maintien d'un alignement d'arbres est obligatoire sur ces espaces. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UF

Il s'agit de zones d'activités secondaires et tertiaires dédiées à l'emploi. Elle comprend une sous-zone **UFa** correspondant aux chantiers navals et une sous-zone **UFb** en entrée de ville, au caractère très mixte, avec commerce possible, sur une partie du boulevard Charles de Gaulle.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt, d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole ou forestière autres que ceux évoqués à l'article UF2 ;
- 2) les dépôts de véhicules ;
- 3) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
- 4) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières, et à l'exception de celles prévues à l'article UF2 ou liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 6) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UF2 ;
- 7) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) **en sous-zone UFa**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie ou d'artisanat à condition d'être liés à la présence de la Seine.

- 2) **en sous-zone UFb**, à destination d'activités commerciales ou artisanales inférieures ou égale à 5 000 m² de surface de plancher par unité foncière à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;
- 3) **en sous zone UFc**, les constructions, ouvrages ou travaux non interdits dans l'article UF1 et qui bénéficient d'une hauteur majorée
- 4) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 80 % de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain ;
- 4) les logements de fonction dans la limite d'un logement de 100 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- 5) les installations classées soumises à autorisation préalable à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries ou l'assainissement.
- 6) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.
- 7) Les Etablissements Recevant du Public (ERP de plus de 100 personnes), à condition de se situer hors des périmètres de risque liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (cf « Annexes » du PLU).
- 8) Tout travaux ou constructions situés dans les périmètres concernés par l'un des risques suivants, à condition de respecter la réglementation en vigueur, rappelée dans les annexes du présent règlement et dans les « Annexes » du PLU (servitudes d'utilité publique) :
 - Secteurs soumis aux risques technologiques (abords d'installations classées pour la protection de l'environnement) **Voir paragraphe suivant.**
 - Secteurs soumis à des contraintes d'urbanisation aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses.
- 9) Dans les périmètres de risques technologiques portés sur le document graphique, les constructions, ouvrages ou travaux sont autorisés à condition de respecter les principes suivants :
 - Zone d'interdiction stricte : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
 - Zone d'interdiction : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
 - Zone de restriction : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
 - Périmètre d'exposition vis-à-vis de bris de vitre par effet de surpression : les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression. A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6,00 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- 2) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie¹

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur/de profondeur sur des constructions existantes ;

- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

A l'exception des **sous-zones UFa et UFb**, les constructions devront être implantées en recul de 10 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.

En sous-zone **UFa**, les constructions devront être implantées à l'alignement.

En sous-zone **UFb**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :

- o un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;

- o un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

6.3. Exceptions

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement (domaine public ou constructions voisines) ou en retrait avec un recul minimum de 2,00 mètres ;
- 2) Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UF6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Les constructions sont autorisées :

- 1) En limite(s) séparative(s)
- 2) En retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :
 - Si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à 3,00 mètres ;
 - Si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à 6,00 mètres.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limites(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent ;
- 3) en sous-zone **UFa**.
- 4) Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UF7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

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

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être égale à la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 6,00 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UF8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder :

- 1) Bureaux : 30 mètres
- 2) Autres destinations : 12 mètres
- 3) Toutes destinations sur les terrains situés en sous zone UFa : 12 mètres
- 4) Toutes destinations sur les terrains situés en sous zone UFb : 15 mètres
- 5) Sur les terrains situés en sous zone UFc :
 - 30 mètres pour les bureaux
 - 15 mètres pour les autres destinations

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées

- 1) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20% ;

- 2) pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

- 1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 2) Les matériaux d'aspect bardage ondulé sont interdits.
- 3) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
- 4) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

- 1) Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte. Rue du Commandant d'Estienne d'Orves les clôtures doivent être composées de grillage doublé de haie, sans soubassement obligatoire.
- 2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 3) Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
- 4) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres, à l'exception de la **sous-zone UFa** dans laquelle la hauteur est limitée à 2,50 mètres.
- 5) En sous-zone **UFa**, les clôtures sur les voies publiques ne devront pas comporter de parties pleines au-delà d'une hauteur de 1,00 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,50 mètres.
- 6) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 7) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

- 1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction ;
- 2) Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle ;
- 3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le

cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue ;

- 4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles ;
- 5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UF 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

A l'exception de la sous-zone UFa, 50% des places de stationnement devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Logement		
Logements de fonction	1 place par logement	
Artisanat	1 place par tranche de 170 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m ² SP
Industrie	1 place par tranche de 250 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 90 m ² SP

Entrepôts	1 place par tranche de 5 000 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 500 m ² SP
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Bureaux	1 place par tranche de 75 m ² de SP 1 aire de livraison par tranche de 2500 m ² de SP	1 place par tranche de 60 m ² de SP à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant 1 place par tranche de 50 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant (Cf. carte en annexe n° 3 du règlement)

Les aires de livraison sont interdites en façade sur rue ou dans la marge de recul des constructions (entre la construction et la limite avec les voies publiques ou privées). Elles pourront être réalisées à l'arrière des constructions ou sur le côté des constructions.

Elles seront réalisées :

- **Hors du secteur UFa** : en respectant un recul minimum correspondant à celui de la façade sur voie publique ou privée augmenté de 4 mètres.
- **En secteur UFb** : en respectant un recul minimum de 10 mètres.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10% des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Logement de fonction	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de de stationnement public à proximité...).
Artisanat et industrie	10 m ² par tranche de 1 000 m ² de surface de plancher
Entrepôt	10 m ² par tranche de 10 000 m ² de surface de plancher
Equipeement scolaire	- Etablissement élémentaire: 1 place pour 12 élèves - Etablissement du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle : 1 place pour 5 élèves

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition :

- que les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places ;
- que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Sans objet en sous-zone UFa.

En zone UF et sous-zone UFb :

13.1. Règle générale

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins 30% de l'espace non bâti des parcelles, en espace vert de pleine terre.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de superficie de terrain non bâti.

Le coefficient de biotope devra être supérieur ou égal à 0,3.

Une bande végétalisée de 3,00 mètres de large minimum devra être plantée en limite de parcelle dès lors qu'un retrait existe. En cas de lotissement la largeur minimum de la bande végétalisée est ramenée à 1,5 mètre sur chaque lot.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article UF6), il est demandé de favoriser le traitement végétal et les plantations sur ces espaces.

Les haies mono-spécifiques constituées de résineux sont proscrites.

La hauteur des haies plantées le long des clôtures à l'alignement de l'emprise publique restera inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation des constructions au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

13.2. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée ou de la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes PMR, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des essences de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

13.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le maintien d'un alignement d'arbres est obligatoire sur ces espaces. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UF 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UG

Il s'agit des quartiers d'activités tertiaires ouverts aux commerces et aux hôtels. Elle comprend une sous-zone **UGa** où seuls les petits commerces sont autorisés en complément des activités tertiaires.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt, d'habitation, d'industrie ;
- 2) en sous-zone UGa, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier ainsi que ceux à destination de commerces et d'artisanat autres que ceux prévus à l'article UG2.
- 3) les dépôts de véhicules ;
- 4) Sont interdits en rez-de-chaussée le long des linéaires commerçants repérés sur le document graphique (plan de zonage) :
 - les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux à destination d'activités commerciales ou artisanales, exception faite des parties communes et des accès de la construction, et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
 - le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- 5) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
- 6) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 7) les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières, et à l'exception de celles prévues à l'article UG2 ou liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 8) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UG 2 ;
- 9) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40 % de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain ;
- 2) en sous-zone **UGa**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces et d'artisanat d'une surface de plancher inférieure à 200 m² par unité foncière ;
- 3) Les installations classées soumises à autorisation préalable à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries ou l'assainissement.
- 4) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.
- 3) Dans les périmètres de risques technologiques portés sur le document graphique, les constructions, ouvrages ou travaux sont autorisés à condition de respecter les principes suivants :
 - Zone d'interdiction stricte : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
 - Zone d'interdiction : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
 - Zone de restriction : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
 - Périmètre d'exposition vis-à-vis de bris de vitre par effet de surpression : les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression. A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.
- 4) Tout travaux ou constructions situés dans les périmètres concernés par l'un des risques suivants, à condition de respecter la réglementation en vigueur, rappelée dans les annexes du présent règlement et dans les « Annexes » du PLU (servitudes d'utilité publique) :
 - Secteurs soumis aux risques technologiques (abords d'installations classées pour la protection de l'environnement)
 - Secteurs soumis à des contraintes d'urbanisation aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6,00 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- 5) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

- 1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou sur la limite en tenant lieu, à l'exception des terrains ayant une façade sur les quais de la Seine, où un recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique du quai est exigé.
- 2) En sous-zone **UGa** :
 - les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou sur la limite en tenant lieu, ou avec un recul maximum de 4 mètres.
 - Le long du boulevard Charles de Gaulle, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur ou la limite en tenant lieu.
- 3) A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 mètres.
- 4) Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :
 - un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;
 - un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

6.3. Exceptions

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimum de 2,00 mètres ;
- 2) Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UG6 concerné, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

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

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;

- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.
Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.
Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

Les constructions sont autorisées :

- 1) en limite(s) séparative(s) ;
- 2) en retrait de ces limites, auquel cas elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles ci-dessous :
 - si la façade ne comporte pas de baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à 3,00 mètres ;
 - si la façade comporte des baies, la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à 6,00 mètres.

7.3. Exceptions

L'implantation en limites(s) séparative(s) latérale(s) ou le retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent ;
- 3) Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UG7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

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

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être égale à la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UG8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard. Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementée.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faîtage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 25 mètres. Elle est portée à 27 mètres pour les constructions implantées sur le lot A4 dans le prolongement du Quartz.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées :

1. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent et dans la limite d'une augmentation de 20% ;
2. pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

- 1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 2) Les matériaux d'aspect bardage ondulé sont interdits.
- 3) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
- 4) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

- 1) Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.
- 2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 3) Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
- 4) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 5) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

- 1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction ;
- 2) Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle ;
- 3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue ;
- 4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles ;
- 5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UG 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

60% des places de stationnement devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Artisanat	1 place par tranche de 170 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m ² SP
Entrepôts	1 place par tranche de 5 000 m ² SP avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 2 000 m ² SP
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Commerce :		
Superficie totale de l'opération inférieure ou égale à 200 m² de SP commerciale	1 place par commerce	1 place par tranche de 20 m ² SP
Superficie totale de l'opération supérieure à 200 m² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m ² de SP jusqu'à 200 m ² de surface de plancher commerciale puis une place par tranche de 100 m ² de SP commerciale 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP commerciale.	1 place par tranche de 20 m ² SP
Bureaux	1 place par tranche de 75 m ² de SP 1 aire de livraison par tranche de 2500 m ² de SP	1 place par tranche de 60 m ² de SP à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant

		1 place par tranche de 50 m ² de SP à plus de 500 mètres d'un arrêt de TC structurant (Cf. carte en annexe n°3 du règlement)
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres	

Les aires de livraison sont interdites en façade sur rue ou dans la marge de recul des constructions (entre la construction et la limite avec les voies publiques ou privées). Elles pourront être réalisées à l'arrière des constructions ou sur le côté des constructions, en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

10% des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations, bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m ²
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de de stationnement public à proximité...).
Artisanat et industrie	10 m ² par tranche de 1 000 m ² de surface de plancher
Entrepôt	10 m ² par tranche de 10 000 m ² de surface de plancher
Commerce de plus de 500 m ² de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition :

- que les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places ;
- que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

Les aires de livraison exigées pourront être mutualisées entre plusieurs commerces si elles sont situées à moins de 50 mètres de l'accès livraison de ces derniers.

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

13.1. Règle générale

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins 30% de l'espace non bâti des parcelles, en espace vert de pleine terre.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de superficie de terrain non bâti.

Le coefficient de biotope devra être supérieur ou égal à 0,3.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article UG6), il est demandé de favoriser le traitement végétal et les plantations sur ces espaces.

Les haies mono-spécifiques constituées de résineux sont proscrites.

La hauteur des haies plantées le long des clôtures à l'alignement de l'emprise publique restera inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation des constructions au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

13.2. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée ou de la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes PMR, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des essences de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

13.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le maintien d'un alignement d'arbres est obligatoire sur ces espaces. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

ARTICLE UG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UG 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UG 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UL

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif comprenant notamment les espaces dédiés aux sports, à l'enseignement et aux loisirs.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt, d'habitation, de bureaux, d'industrie, d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
- 3) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement; en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières, et à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 5) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UL2 ;
- 6) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.
- 2) Les Etablissements Recevant du Public (ERP de plus de 100 personnes), à condition de se situer hors des périmètres de risque liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (cf « Annexes » du PLU)

- 6) Tous travaux ou constructions situés dans les périmètres concernés par l'un des risques suivants, à condition de respecter la réglementation en vigueur, rappelée dans les annexes du présent règlement et dans les « Annexes » du PLU (servitudes d'utilité publique) :
- Secteurs soumis aux risques technologiques (abords d'installations classées pour la protection de l'environnement)
 - Secteurs soumis à des contraintes d'urbanisation aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6 m pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- 7) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur/de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de minimum 2 mètres.

Pour les terrains ayant une façade sur les quais de la Seine, les constructions devront être implantées en recul minimum de 4,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique du quai.

Pour toutes les constructions implantées ou non à l'alignement :

o un recul partiel est autorisé si le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade : ce recul s'établira avec une profondeur maximale de 3,00 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade ;

o un recul de minimum 3,00 mètres des deux derniers niveaux est autorisé pour les constructions dont la hauteur de façade excède 15 mètres.

6.3. Exceptions

- 1) Pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, l'alignement ou le recul de minimum 0,50 mètre sont possibles ;
- 2) Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article UL6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques

Les constructions sont autorisées :

- 1) en limite(s) séparative(s) ;
- 2) en retrait de ces limites, auquel cas la distance en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 3,00 mètres.

7.3. Exceptions

L'implantation en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou le retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.
- 3) Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UL7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être au minimum de 4 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article UL8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 15 mètres.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux ;

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

- 1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 2) Les matériaux d'aspect bardage ondulé sont interdits.
- 3) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
- 4) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

- 1) Les clôtures sur les voies devront comporter une partie pleine d'une hauteur de 0,80 mètre. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 mètres et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.
- 2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 3) Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ou nécessitant une protection particulière au regard de la dangerosité du site.
- 4) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 5) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

- 1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.
- 2) Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
- 3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.
- 4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
- 5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UL 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Champ d'application

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

12.2. Règle générale

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Destination	Normes plancher à respecter	Normes plafond à respecter
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

Les aires de livraison sont interdites en façade sur rue ou dans la marge de recul des constructions (entre la construction et la limite avec les voies publiques ou privées). Elles pourront être réalisées à l'arrière ou sur le côté des constructions.

Stationnement des vélos :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée, conformément aux normes minimales ci-dessous :

Destination	Normes plancher
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une station TCSP, existence ou non de parc de stationnement public à proximité...).

12.3. Exception - Mutualisation

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'ensemble, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessus, à condition :

- que les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places ;
- que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage banalisé, foisonné et mutualisé des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places dans une notice de stationnement (complément à la description du projet) à valider par le service instructeur.

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

13.2. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée ou de la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes PMR, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des essences de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

13.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Le maintien d'un alignement d'arbres est obligatoire sur ces espaces. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

ARTICLE UL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UL 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux parcs, notamment le parc de Chanteraines, aux berges de la Seine ainsi qu'aux espaces de loisirs et de détente.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt, d'habitation, de bureaux, d'industrie, d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
- 3) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
- 4) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement; en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières, et à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
- 6) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article N2 ;
- 7) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
 - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
 - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
 - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au fonctionnement, à l'entretien ou au développement des installations, équipements et activités existantes.
- 2) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.
- 3) Les Etablissements Recevant du Public (ERP de plus de 100 personnes), à condition de se situer hors des périmètres de risque liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (cf « Annexes » du PLU).
- 8) Dans les périmètres de risques technologiques portés sur le document graphique, les constructions, ouvrages ou travaux sont autorisés à condition de respecter les principes suivants :
 - Zone d'interdiction stricte : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
 - Zone d'interdiction : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
 - Zone de restriction : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
 - Périmètre d'exposition vis-à-vis de bris de vitre par effet de surpression : les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression. A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.
- 9) Tout travaux ou constructions situés dans les périmètres concernés par l'un des risques suivants, à condition de respecter la réglementation en vigueur, rappelée dans les annexes du présent règlement et dans les « Annexes » du PLU (servitudes d'utilité publique) :
 - Secteurs soumis aux risques technologiques (abords d'installations classées pour la protection de l'environnement)
 - Secteurs soumis à des contraintes d'urbanisation aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

- 1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- 2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- 3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6,00 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- 1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- 10) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.

Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de minimum 2 mètres.

6.3. Exceptions

- 1) Pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, l'alignement ou le recul de minimum 0,50 mètre sont possibles ;
- 2) Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article N6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

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

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain**.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriel;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum de 6,00 mètres.

Dispositions applicables en cas d'indications graphiques.

Toutes les constructions doivent s'implanter en dehors des filets de retrait ou à l'intérieur des filets d'implantation prévus aux documents graphiques.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article N7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriel ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, corniches...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être au minimum de 4 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

- 1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- 2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article 8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il est autorisé une emprise au sol maximum de 150 m² supplémentaires par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

- 1) La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à la plus courte distance (comptée horizontalement) les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté ;
- 2) A l'angle d'ilots limités par deux voies d'inégales largeurs (d et D), la hauteur de construction autorisée en bordure de la voie la moins large (d) pourra être identique à celle qui serait autorisée si cette voie était de largeur D, et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir des reculements imposés en bordure de la voie la plus large.

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 5 mètres.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux ;

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

- 1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 2) Les matériaux d'aspect bardage ondulé sont interdits.
- 3) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
- 4) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

- 1) les clôtures sur les voies publiques ne devront pas comporter de parties pleines au-delà d'une hauteur de 0,60 m et seront complétées par une grille à barreaudage métallique ajouré. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.
- 2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
- 3) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 4) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

- 1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.
- 2) Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...) doivent être l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
- 3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

- 4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
- 5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Non réglementé.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexes à caractère réglementaire

ANNEXE 1 : BATIMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME.

Ces édifices sont repérés par une étoile sur le document graphique du règlement.

Certains bâtiments sont recensés par l'inventaire général du patrimoine culturel. Fondé en 1964 par André Malraux et inscrit dans la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, cet inventaire «recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique » (art.95, I). Il s'agit d'une entreprise documentaire qui n'entraîne aucune contrainte juridique ou réglementaire : les résultats des opérations, mis en forme selon des normes qui les rendent comparables, consultables et utilisables par tous, ont vocation à enrichir la connaissance d'un patrimoine commun pour décider de son avenir.

27 RUE EDOUARD MANET

Protection : maison sur rue

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Maison en meulière apparente, elle date du début du 20^{ème} siècle. Elle porte la date de 1901 et la signature des architectes N. et M. Cailleau. L'extérieur ne semble pas avoir été remanié depuis. La couverture est réalisée en ardoise et en zinc. La façade principale est marquée par une riche ornementation végétale en céramique, notamment au niveau du bandeau sous la corniche et de l'encadrement des fenêtres.



9 QUAI SISLEY

Protection : maison

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel¹.

Datant de la fin du 19^{ème} siècle, il s'agit d'un pavillon bourgeois composé sur plan carré et surmonté d'une toiture à quatre pans. La façade principale est ordonnancée symétriquement par rapport à un axe central, où se trouve l'entrée surmontée d'une marquise. L'extérieur ne semble pas avoir été remanié.

Les façades sont recouvertes d'enduit et la couverture réalisée en tuile. L'ornementation est assez classique (encadrements des baies, bandeaux, corniches et chaînages moulurés) et enduite comme l'ensemble des façades.



9 BIS QUAI SISLEY

Protection : maison sur rue

Implantée à l'alignement, la maison date de la fin du 19^{ème} siècle. Bien que la façade principale soit perpendiculaire à la voie, celle sur rue offre une composition tout aussi qualitative. Les façades sont enduites et les ornements moulurés. Le soubassement de la façade sur rue est traité comme une continuité des murs bahuts mitoyens.



10 QUAI SISLEY

Protection : maison sur rue

Ce pavillon bourgeois du début du 20^e siècle offre une façade enduite moulurée à la composition initialement symétrique. Les fenêtres du premier étage sont entourées d'un linteau et de moulures d'encadrement et reposent sur des allèges moulurées. Des bandeaux soulignent les niveaux. Une extension surélève partiellement la toiture de tuiles mécaniques



15 QUAI SISLEY

Protection : bâtiment principal

Le bâtiment imposant est une ancienne demeure, aujourd'hui divisée en plusieurs logements. L'extérieur ne semble cependant pas avoir été remanié. La construction est composée d'après un plan en H et propose une façade sur rue symétrique, marqué à ces deux extrémités par des corps de bâtiment en avancée. Le rez-de-chaussée surélevé est surmonté d'un étage puis d'une toiture en ardoise et zinc, partiellement traitée à la Mansart. Les façades et ornements sont enduites.



17 QUAI SISLEY

Protection : bâtiment principal

La maison intègre au rez-de-chaussée une verrière, inscrite dans l'axe central qui fait la symétrie de la construction. Le rez-de-chaussée est surmonté d'un étage puis d'une toiture à la Mansart percée de lucarnes parfaitement alignées avec les ouvertures de la façade. Les bandeaux ornementaux en céramique, au-dessus des baies du rez-de-chaussée et sous la corniche, contrastent avec l'enduit des façades et mettent en valeur la construction.



19 à 21 QUAI SISLEY



Constructions du 19^{ème} siècle.

5 RUE MATHILDE MILLIARD

Protection : maison

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Datant du début du 20^{ème} siècle, la maison est de style éclectique inspiré du néo-régionaliste. Les façades sont en brique partiellement recouvertes d'enduit et la couverture est composée de tuiles plates mécaniques. L'ornementation géométrique inclut notamment un chaînage des angles et des pans de bois dessinés dans l'enduit.



23 QUAI D'ASNIERES

Protection : maison

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Cette imposante villa a été construite à la fin du 19^{ème} siècle pour Marie Dupont de Chambon, artiste lyrique qui fit à la commune un legs important. Elle est constituée d'un rez-de-chaussée surélevé desservi par un escalier monumental extérieur et d'un étage. Les façades sont enduites et la couverture est en zinc. Le bâtiment est marqué par une riche ornementation : bossage, bandeau, corniche, fronton et encadrement des baies, tous moulurés.



24 QUAI D'ASNIERES

Le bâtiment est implanté à l'alignement, mais sa façade principale est perpendiculaire à la voie. Il s'inscrit dans le prolongement et le gabarit du pavillon d'entrée du 23 quai d'Asnières. La maison est constituée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture en tuile.



26 QUAI D'ASNIERES

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Maison construite à la fin du 19^{ème} siècle, elle est précédée en façade d'une véranda. Les façades sont enduites et la toiture, type Mansart, est couverte en ardoise et zinc. La façade principale est marquée par un ordonnancement régulier et une ornementation classique enduite (bandeau, corniche...).



38 QUAI D'ASNIERES

De plan carré, le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et d'une toiture à la Mansart en ardoise et zinc. Les façades et les ornements moulurés sont enduits et le soubassement du bâtiment est en meulière apparente.



39-40 QUAI D'ASNIERES

Cette maison, construite au milieu du 19ème siècle témoigne du lieu de villégiature que fut Villeneuve-la-Garenne. Bien qu'elle ait fait l'objet d'une réhabilitation dans les années 2008-2009, la maison et son parc forment un dispositif urbain qui offre une qualité environnementale et contribuent à valoriser le paysage du quai d'Asnières.



45 QUAI D'ASNIERES

La maison est constituée de façades enduites et d'une toiture en tuile. Les ornements sont moulurés (bandeau, corniche, encadrement des baies) au rez-de-chaussée et à l'étage. Un dernier niveau est aménagé dans les combles, où une baie est percée dans un fronton paré de bois.



51 QUAI D'ASNIERES

La construction de plan rectangulaire est implantée au milieu de sa parcelle, elle-même entourée d'une clôture bahut. Elle est constituée de deux niveaux principaux, sur un sous-bassement semi enterrée. Un dernier niveau est aménagé dans les combles avec une ouverture en chien-assis.

La toiture est en ardoise tandis que les murs sont recouverts d'un enduit bicolore accentuant les angles et encadrant les ouvertures.

L'ornementation est assez simple, bien que deux bandeaux soulignent la corniche et la limite entre les deux niveaux principaux.



62 QUAI D'ASNIERES

Le bâtiment est constitué d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et d'une toiture à la Mansart. L'entrée est accessible via un escalier extérieur et est surmontée d'une marquise. Les façades ainsi que les ornements moulurés (encadrement des baies, corniche) sont enduites et la couverture est en ardoise et en zinc.



153 BOULEVARD GALLIENI

Le bien est constitué de plusieurs constructions, constituant ensemble le bien connu sous le nom de Ferme Gallieni.

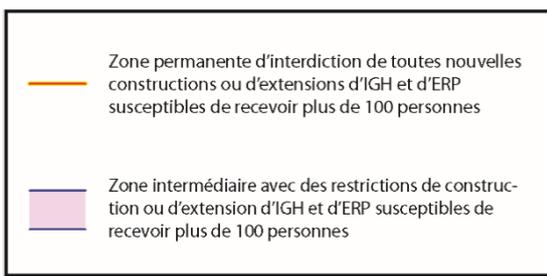
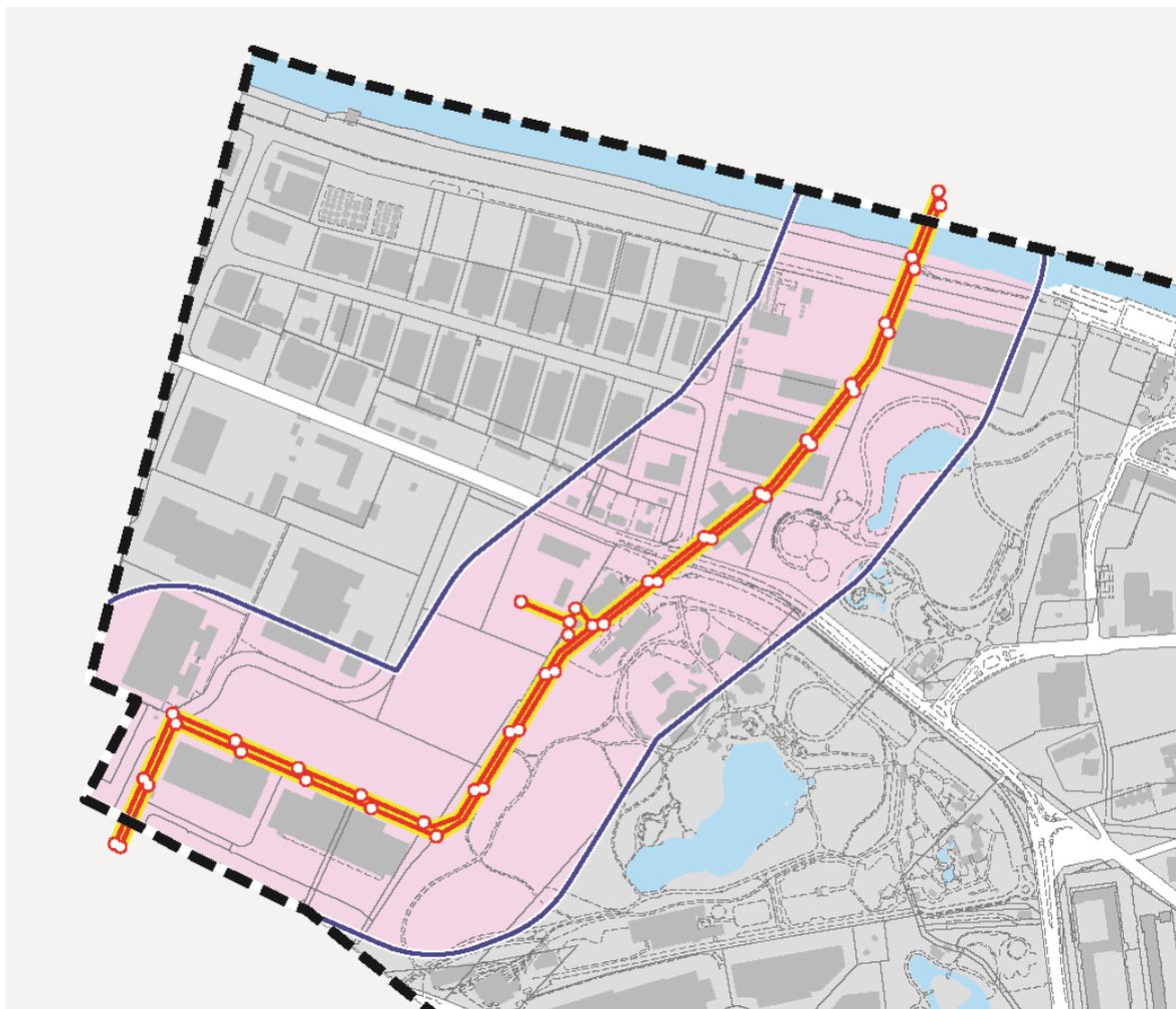
A l'ouest, rue du fond de la noue, un bel ensemble d'époque hangar et entrepôt témoigne du passé agricole du secteur et de la commune.

Au centre de la parcelle, les deux bâtiments principaux en brique, de typologie R+1, témoignent également de cette histoire agricole passée.



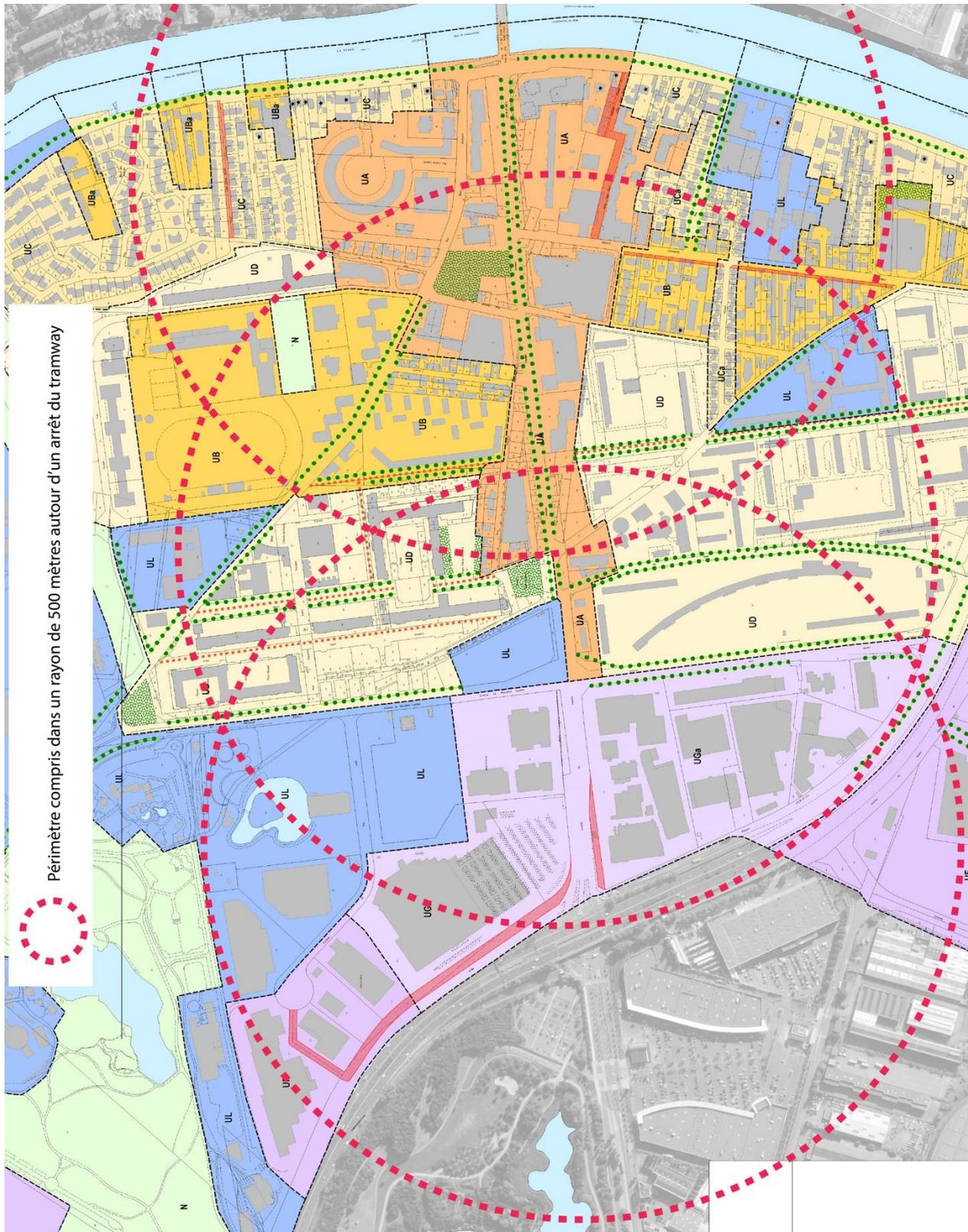
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS D'URBANISME RELATIVES AUX RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE MATIERES DANGEREUSES

Les canalisations de transport de matière dangereuses (gaz et hydrocarbures) entraînent des zones de restriction en matière d'urbanisme (de 5m à 145m), représentées sur le plan ci-contre.



ANNEXE 3 : PERIMETRES DE 500 METRES AUTOUR D'UNE STATION DE TRAMWAY

Toute unité foncière comprenant 50% ou plus de sa superficie dans le périmètre d'un cercle d'un rayon de 500 mètres autour d'un arrêt de tramway est considérée comme soumise aux conditions spécifiques prévues à l'article 12 des différentes zones.



ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 V DU CODE DE L'URBANISME

Tableau des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative en m ²
1	Elargissement du boulevard Charles de Gaulle	Conseil Général des Hauts-de-Seine	2 179
2	Prolongement de l'avenue du 8 mai 1945 jusqu'à l'avenue de Verdun	Commune de Villeneuve-la-Garenne	6 175
3	Elargissement de l'avenue de Verdun (entrée de ville ouest)	Conseil Général des Hauts-de-Seine	1 028
4	Création de voie (fusion Villa Sainte-Marie et Villa Caillebotte)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	1 166
5	Création de square	Commune de Villeneuve-la-Garenne	674
6	Création / restructuration de voie (allée Saint-Paul)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	2 343
7	Elargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	534
8	Elargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	856
9	Prolongement du chemin de la Litte	Commune de Villeneuve-la-Garenne	806

ANNEXE 5 : PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE DES POINTS DE CAPTAGE

