

EPINAY-SUR-SEINE

Règlement du  
Plan Local  
d'Urbanisme



# Zone N

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007  
Modifié par délibérations du Conseil Municipal du 28 mai 2009 et du 26 janvier 2012  
Modifié par délibération du Conseil de Territoire Plaine Commune  
du 13 février 2018 (Modification n°3)

le Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sur-Seine

# *Zone N*

---

**ARTICLE N 1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1.1 – Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 – Les constructions à destination d'artisanat.
- 1.3 – Les bureaux, à l'exception de ceux liés à un service public ou d'intérêt collectif.
- 1.4 – Les commerces.
- 1.5 – Les logements, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.
- 1.6 – Les entrepôts.
- 1.7 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration, à l'exception de celles autorisés à l'article 2.
- 1.8 – Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 1.9 – Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.10 – Les stations de lavage automobile.
- 1.11 – Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.12 – La construction ou l'extension des établissements difficilement évacuables au sens de la sécurité publique dans la zone de danger dû au phénomène BOIL-OVER autour des dépôts pétroliers représentée au document graphique n°5.1.

**ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 – Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception des CINASPICs dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

**Rappels**

- Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-0784 du 13 mars 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.
- Dans le secteur de protection des sources du site hydrominéral d'Enghien-les-Bains, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation du gisement hydrominéral.

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

- 3.1.1 – Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
- 3.1.2 – Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.3 – Les dispositions du paragraphe 3.1.1 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la SDP de plus de 30 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes.

**3.2 - Voirie**

- 3.2.1 – La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, avec une largeur minimum de chaussée de 5.50 m.

Cette emprise peut être réduite dans les cas suivants :

- existence d'une autre voie ;
- circulation à sens unique ;
- passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée) ;
- voies d'une longueur inférieure à 50 m, desservant au plus 15 places de stationnement.

Toutefois, une largeur minimum de 3.50 m est exigée pour la chaussée.

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

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 – Assainissement**

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situés en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### 4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

4.2.1.2 – Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

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

4.2.1.3 – Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usagées après le passage par un déboureur déshuileur.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées.

### **Rappel**

- Ce raccordement sera obligatoire. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

#### 4.2.2 – Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les techniques alternatives seront privilégiées en fonction des cas. Le débit de fuite admissible est fixé selon les préconisations en vigueur de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement.

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

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

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

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux.

Le raccordement à l'immeuble comportera un regard de façade. Ce dernier sera situé en limite de propriété, sous le domaine privé. Pour tenir compte de certains cas particuliers, des dérogations pourront être envisagées. Il reste cependant entendu que le service du contrôle ou de l'exploitation du réseau pourront accéder à ce regard de manière permanente.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales quand il existe, avant rejet dans le réseau des eaux usées.

#### **Rappel**

- Tout projet d'assainissement devra être conforme au règlement sanitaire départemental, notamment à l'article 46.
- Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au règlement de l'assainissement en vigueur (règlement de l'assainissement départemental, ...).

#### **4.3 – Collecte des ordures ménagères**

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter un local pour le dépôt des ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif, conformément à l'arrêté préfectoral du 24 décembre 1980 portant Règlement Sanitaire Départemental de la Seine-Saint-Denis.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES**

### **6.1 - Constructions nouvelles**

Les façades principales des constructions doivent être implantées :

**soit à l'alignement soit en retrait de 4 m minimum.**

### **6.2 - Constructions existantes**

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés :

- soit en respectant les règles des constructions nouvelles
- soit en s'implantant de telle manière que les éléments de façade sur rue restent compris dans une bande définie par l'implantation de la façade de la construction existante et l'implantation obligatoire.

### **6.3 - Voies de chemin de fer**

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.

### **6.4 - Saillies**

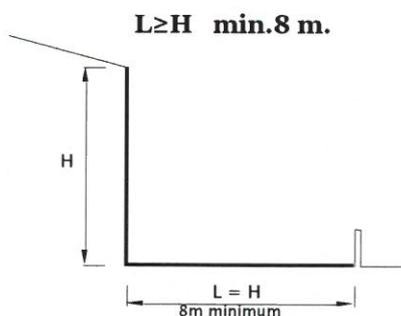
Les saillies édifiées en surplomb des voies ouvertes à la circulation sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m depuis l'alignement et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND**

### **7.1 - Constructions nouvelles**

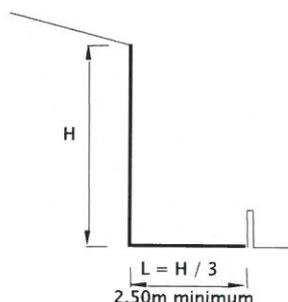
En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :

- En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 8 m.



- En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 2.50 m.

$$L \geq (H/3) \text{ min. } 2.50 \text{ m.}$$



En cas d'implantation sur la limite séparative, la construction doit présenter des murs aveugles.

### 7.1.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

### 7.1.2 – Implantation par rapport aux limites de fond

A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond, avec le retrait défini précédemment.

## 7.2 – Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés :

- soit en respectant les règles des constructions nouvelles
- soit en respectant les règles suivantes :
  - la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
  - l'extension ne devra pas présenter de nouvelles baies par rapport aux limites séparatives sauf :
    - des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ;
    - des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé à rez-de-chaussée ;
    - des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurés horizontalement ;
  - la hauteur de l'extension devra être inférieure ou égale à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

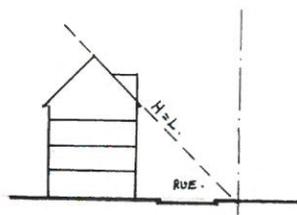
Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

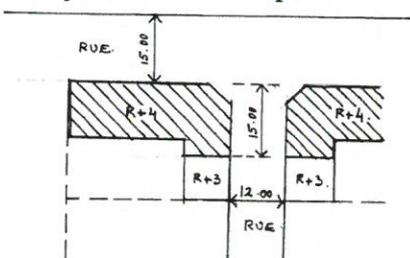
- 9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **15%**.
- 9.2 - La règle de l'article 9.1 n'est pas applicable aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 – Hauteur relative**

- 10.1.1 - A l'exception des lucarnes disposées sur les rampants de toiture, la différence d'altitude (H) entre tout point du bâtiment projeté et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur doit être au plus égale à la distance horizontale (L) entre ces points ( $H \leq L$ ).



- 10.2.2 - A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

**10.2 – Hauteur maximale**

A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à :

**R+4 soit 17 m maximum.**

**10.3 – Constructions existantes**

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles ou de ne pas augmenter la hauteur de la construction existante.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR****11.1 – Clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

**11.2 – Façades sur rue**

11.2.1 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.2.2 – Les matériaux, d'aspect briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades sur rue ou sur les clôtures.

11.2.3 – L'utilisation de revêtement d'aspect ondulé ou d'aspect « fibrociment » est interdite.

11.2.4 – Afin d'éviter une certaine monotonie architecturale sur les bâtiments de plus de 30 m de longueur, les façades donnant sur le domaine public devront comporter une diversité de matériaux, de modénatures ou de colorations.

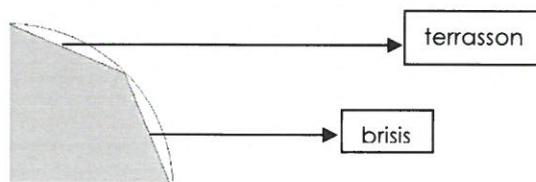
11.2.5 – Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision doit être réalisée en toiture et de manière à garantir, sinon la non-visibilité depuis le domaine public, du moins la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

**11.3 - Toitures – Couvertures**

11.3.1 – La réalisation de couvertures d'aspect tôles ondulées, nervurées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d'asphalte est interdite ; ceci vaut, en particulier, pour les constructions annexes. Les couvertures en bac acier ou présentant un aspect similaire sont interdites sur les constructions à usage de logement.

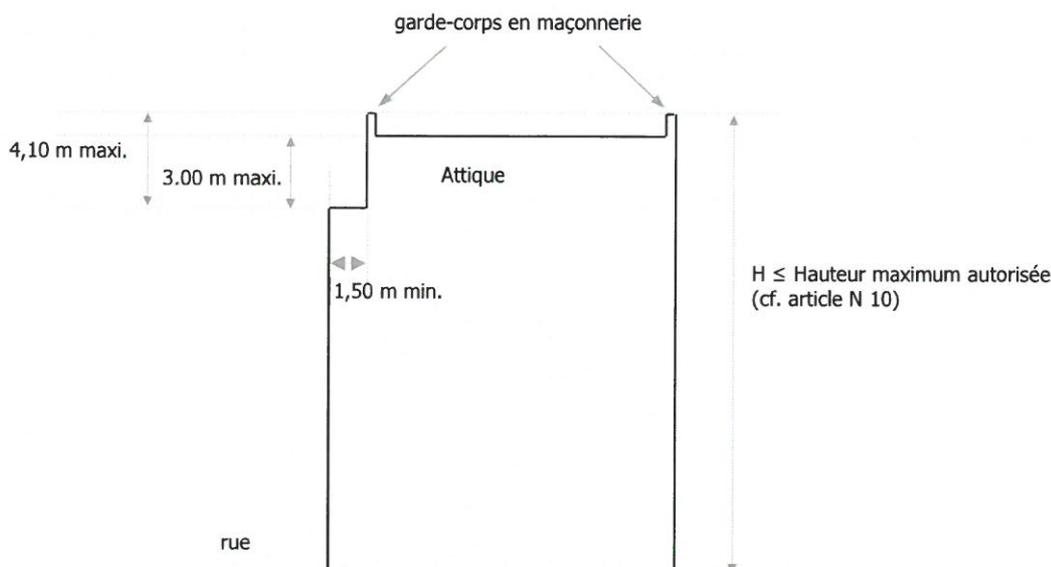
11.3.2 – La pente des toitures en tuile ou en ardoise autres que Mansart doit être comprise entre 25° et 45°. Toutefois, pour les extensions de constructions existantes dont la pente des toitures ne respecte pas cette disposition, les extensions de toitures peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture existante.

11.3.3 – Les toitures Mansart doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

- 11.3.4 - Les attiques doivent avoir un retrait de 1,50 m minimum par rapport à la façade sur rue et ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m maximum.  
Lorsque le garde-corps de la toiture terrasse est réalisé en maçonnerie, en continuité de la façade de l'attique, la hauteur totale est limitée à 4,10 m.



- 11.3.5 - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer harmonieusement à la construction.

#### 11.4 - Patrimoine remarquable

La restauration ou la transformation des bâtiments à protéger identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au document graphique n°5.1 et à l'annexe n°3 du présent règlement du P.L.U. , ainsi que leur extension ou surélévation, doivent conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.

#### 11.5 - Saillies sur façades en recul

Les saillies sur façades en recul sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2,50 m sur le plan de la façade.

### ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

#### 12.1 - Généralités

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

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum :

- une largeur de 2,50 m,
- une longueur de 5 m,
- et une superficie de 20 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.

**Nota :** les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.2 – Normes de stationnement

Type d'occupation	Norme	Observations et exceptions
<b>Habitation</b>	<p>Hors rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de tramway :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> SDP (avec 1 place minimum par logement)</li> <li>➤ Logement locatif aidé : 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de tramway :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 place de stationnement par logement</li> <li>➤ Logement locatif aidé : 0.5 place de stationnement par logement</li> </ul>	<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension d'habitation existant à la date d'approbation du PLU sous réserve que leur SDP ne soit pas augmentée de plus de 30m<sup>2</sup> par logement et sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.</p> <p>Logement locatif aidé : pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration, 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.</p>
<b>Bureaux</b>	1 place de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> SDP	Dans le cas d'une extension d'immeuble de bureaux inférieure à 100 m <sup>2</sup> de SDP ou inférieure à 20% de la SDP existante, il devra être réalisé 1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SDP créée, sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.
<b>Artisanat</b>	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> SDP avec un minimum d'1 place	
<b>Industries</b>	<p>Hors rayon de 300 m autour d'une gare ou d'une station de tramway :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Installation &lt; 300 m<sup>2</sup> SDP = 0.6 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> SDP</li> <li>➤ Installation ≥ 300 m<sup>2</sup> SDP = 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul> <p>Dans un rayon de 300 m autour d'une gare ou d'une station de tramway :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Installation &lt; 300 m<sup>2</sup> SDP = 0.4 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> SDP</li> <li>➤ Installation ≥ 300 m<sup>2</sup> SDP = 0.6 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>	
<b>Entrepôts</b>	0.4 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SDP	
<b>Commerces, restaurants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Surface commerciale &lt; 250 m<sup>2</sup> SDP = pas de norme</li> <li>➤ Surface commerciale ≥ 250 m<sup>2</sup> SDP = 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SDP</li> </ul>	Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20% de surface de SDP (50 % de surface de SDP sur les axes commerciaux repérés sur le document graphique), sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0.5 place par chambre au-delà de 40 chambres	Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.
<b>Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants</b>	1 place de stationnement pour 5 chambres	

<b>Résidences pour étudiants</b>	Hors rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de tramway : ➤ 1 place de stationnement pour 5 hébergements  Dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de tramway : ➤ 1 place de stationnement pour 6 hébergements	
<b>Foyers pour personnes âgées</b>	1 place de stationnement pour 8 hébergements	
<b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>	1 place de stationnement pour 3 lits	
<b>Etablissements scolaires</b>	➤ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➤ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➤ enseignement supérieur : - IUT : 1 place pour 5 étudiants - Université : 1 place pour 15 étudiants	Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs. Une classe correspond à un groupe d'élèves.
<b>Equipements culturels et associatifs</b>	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP	
<b>Salles de spectacles, stades</b>	1 place de stationnement pour 15 places assises	

### 12.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

### 12.4 – Stationnement deux-roues et autres

12.4.1 – Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

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

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3m<sup>2</sup>.

12.4.2 – Toute construction de bureaux devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, calculé sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP.

12.4.3 – Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les industries et les autres destinations (commerce, artisanat, entrepôt de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP...), il est exigé 1 place de stationnement pour 10 employés

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

12.4.4 – Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il est exigé 1 place de stationnement pour 12 élèves.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1 – Espaces verts****13.1.1 – Constructions nouvelles**

50% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

**13.1.2 – Constructions existantes**

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante, édifiée légalement et achevée à la date d'approbation du PLU, mais qui ne respecterait pas l'article 13.1.1, est autorisée à condition que l'extension soit au plus égale à 30 % de la SDP existante et que les espaces verts existant situés hors emprise de l'extension soient conservés.

**13.2 – Plantations****13.2.1 - Compensation en cas d'abattage des arbres**

En cas d'abattage, deux arbres doivent être replantés par arbre abattu.

**13.2.2 – Plantations des aires de stationnement**

13.2.2.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées, au choix, d'arbres de 2<sup>ème</sup> grandeur tous les 4 emplacements ou d'arbres de 1<sup>ère</sup> grandeur tous les 6 emplacements.

13.2.2.2 – La surface des aires de stationnement ne peut être en aucun cas décomptée de celle correspondant au pourcentage d'espaces verts.

**ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé.

**ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

**ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute nouvelle construction devra être reliée au domaine public, par des canalisations ou des câbles, afin de prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

# *Annexes du règlement*

---

**ANNEXE 1 : DEFINITIONS****Accès**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

**Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

**Affouillement de sol**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m, sauf ceux nécessaires aux constructions et aménagements paysagers.

**Alignement**

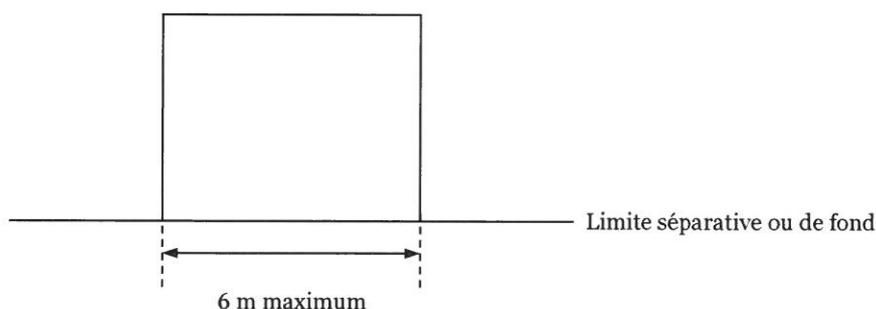
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation, et le terrain concerné.

**Annexe**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que celui de la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation ni à l'activité (bureau, artisanat, commerce, industrie, ...) et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) doit :

- avoir une hauteur inférieure à 4 m ;
- avoir une implantation sur limite séparative ou de fond maximale de 6 m ;
- avoir une surface maximale d'emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> ;
- être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

**Cas d'une implantation d'une annexe en limite séparative :**

**Arbres de 1<sup>ère</sup> grandeur** : arbre d'une hauteur de 25 m et plus à l'âge adulte.  
Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

**Arbres de 2<sup>ème</sup> grandeur** : arbre d'une hauteur comprise entre 10 et 25 m à l'âge adulte.  
Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

**Arbres de 3<sup>ème</sup> grandeur** : arbre d'une hauteur inférieure à 10 m à l'âge adulte.  
Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

**Baie (ou ouverture ou percement)**

Tout vide traversant une paroi, principalement les portes et fenêtres.

**Classe**

Une classe correspond à un groupe d'élèves.

**Constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale
- les résidences sociales
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions

**Edicules**

Construction annexe ou secondaire au sommet d'un édifice.

**Egout du toit**

On mesure le point « égout du toit » comme le point le plus haut de la partie verticale de la façade considérée.

**Emprise au sol (article R 420-1 du Code de l'Urbanisme)**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et peuvent être assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées,
- des lignes de métro et tramways,
- des cours d'eau,
- du rivage de la mer,
- des canaux, des jardins publics...

### Espace de pleine terre

Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris dans le sous-sol.

### Espaces paysagers

Les espaces paysagers doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Ils peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, mais ne peuvent comprendre des aires de stationnement, d'aménagement de voirie, ou de revêtements à base de produits bitumeux.

### Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m, sauf ceux nécessaires aux constructions et aménagements paysagers.

### Façade principale

Face extérieure d'allure verticale d'un bâtiment et comportant des vues principales.

### Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

### Hauteur relative

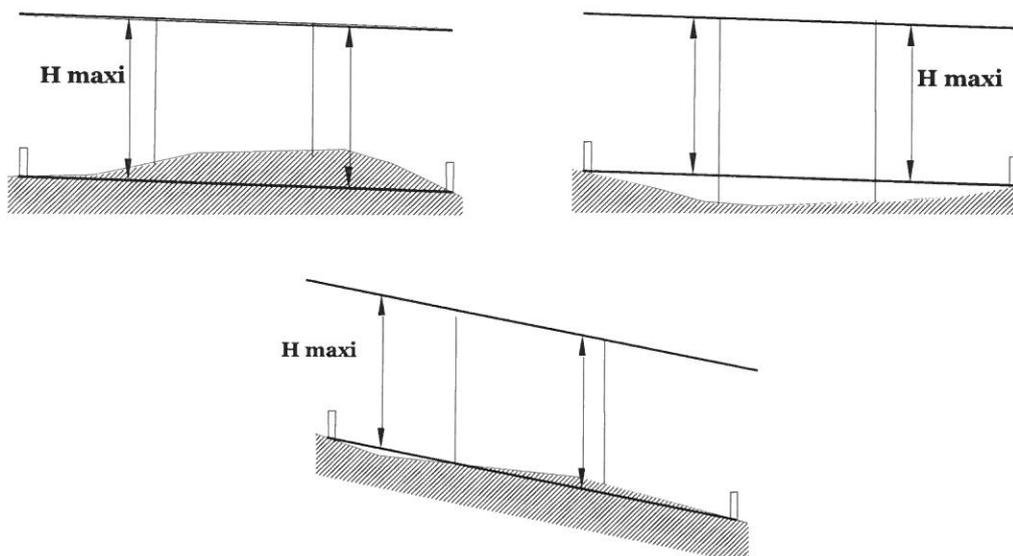
La hauteur des constructions est également limitée en fonction de la distance par rapport à l'alignement opposé.

### Hauteur dans le cas d'une distance par rapport aux limites séparatives (article 7)

La distance est définie par rapport à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### Hauteur de référence

L'altitude de référence pour le calcul des hauteurs des bâtiments sur rue est prise parallèlement au niveau fini du trottoir lorsqu'il existe ou de la voie. Pour les constructions arrières, leur hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel pris en tout point des limites séparatives.



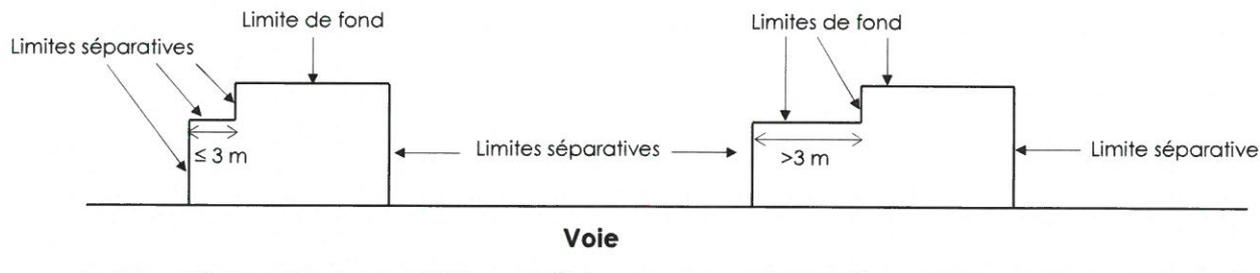
### Limite de fond

C'est une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

**Limite séparative**

C'est la limite de propriété qui conduit à l'alignement.

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

**Illustration des limites séparatives et des limites de fond****Marge de reculement**

Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction ni en élévation (hors saillie) ni en sous-sol.

**Mur aveugle**

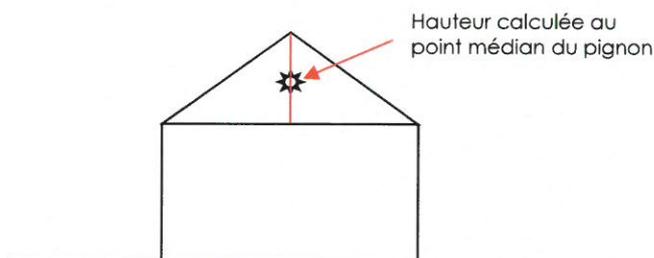
Il s'agit d'un mur ne comportant pas de baie.

**Pignon**

Partie supérieure d'un mur de bâtiment, dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à un ou deux égouts.

**Calcul de la hauteur en cas de pignon**

En cas de pignon, la hauteur est mesurée au point médian entre l'égout du toit et le faîtage.

**Profondeur**

Longueur de la construction mesurée au droit de la limite séparative.

**Prospect**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre de ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé de la voie.

**Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

**Surface de plancher (SDP)**

La surface de plancher est définie par l'article R-111-22 du Code de l'Urbanisme. Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 naturel**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

**Unité foncière**

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, l'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Toit terrasse**

Toit plat ou avec une pente inférieure à 10%, qu'il soit accessible ou non.

**Vue directe**

C'est une vue au droit d'une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail. Elle est représentée par un rectangle de la largeur de la baie.

**Vue indirecte**

Il s'agit :

- des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ;
- des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé à rez-de-chaussée ;
- des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurés horizontalement;
- des pavés de verre ;
- des jours de souffrance.

**ANNEXE 2 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES EN ZONE UG**

<b>ACACIAS rue des</b>	entre 2 m et 4 m
<b>ALFRED DE MUSSET rue</b>	4 m
<b>ALICE villa</b>	Entre l'alignement et 10 m
<b>ALLIES rue des</b>	
partie nord/sud :	
du n°64 au n°78 et du n°53 au n°69 :	recul minimum de 1.50 m
partie est/ouest :	
du n°1 au n°51 et du n°8 au n°62 :	entre 4 et 7 m
<b>AMPERE rue</b>	entre 2.50 m et 3 m
<b>ANDRE CHENIER rue</b>	
côté impair :	entre 2 m et 4 m
<b>ANDRE DIEZ rue</b>	
côté pair :	2 m
côté impair :	entre 4 m et 7 m
<b>ANTOINE BOURDELLE rue</b>	recul minimum de 2 m
<b>ARGENTEUIL route</b>	recul minimum de 4 m
<b>AUGUSTINE villa</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>BEATUS rue des</b>	
côté impair :	entre l'alignement et 10 m
côté pair :	entre 4 m et 7 m
<b>BEL-AIR villa du</b>	2 m
<b>BERTHE rue</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>BLACK impasse</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>BLANCHE villa</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>BRANLY rue</b>	entre 2 m et 3 m
<b>BULOZ rue</b>	2 m
<b>CHAPPE rue</b>	entre l'alignement et 4 m
<b>CHAPTAL rue</b>	entre 2 m et 4 m
<b>CHARLES villa</b>	entre 2.50 m et 3 m
<b>CHEYSSON impasse</b>	3 m
<b>COMBAT villa du</b>	
côté pair :	2 m
côté impair :	entre 4 m et 7 m
<b>COTE rue de la</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>DIX HUIT JUIN 1940 avenue du</b>	alignement
<b>ECONDEAUX rue des</b>	
partie sud/est du n°4 et n°14	recul minimum de 6 m
<b>ENGHIEN avenue d'</b>	entre 5 m et 10 m
<b>ERNESTINE rue</b>	entre 1 m et 3 m
<b>FAUVEAU avenue</b>	entre 2 m et 4 m
<b>FLEURS impasse des</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>FOCH boulevard</b>	
côté impair du n°13 au n°31 :	entre 2 m et 4 m
<b>GAMBETTA rue</b>	entre 2 m et 3 m
<b>GENEVIEVE rue</b>	
côté pair :	3 m
côté impair :	entre l'alignement et 10 m
<b>GEORGETTE villa</b>	entre alignement et 10 m
<b>GERARD LENOIR rue</b>	entre alignement et 10 m
<b>GOSSET rue</b>	
côté impair :	entre l'alignement et 10 m
côté pair :	entre 4 m et 7 m
<b>GOUNOD rue</b>	

côté pair	4 m
<b>GRANDEL rue</b>	
n°36 :	à l'alignement
le reste :	entre 4 m et 7 m
<b>GRISET rue</b>	entre l'alignement et 2 m
<b>HALAGE chemin de</b>	entre alignement et 15 m
<b>HENRIETTE villa</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>HENRI PERONNET rue</b>	
côté impair :	entre l'alignement et 10 m
côté pair :	entre 4 m et 7 m
du n°2 à 22 :	entre l'alignement et 10 m
<b>HENRI POINCARE rue</b>	entre 1 m et 2 m
<b>JEAN-BAPTISTE CLEMENT rue</b>	recul minimum de 4 m
<b>JEAN JAURES avenue</b>	entre 5 m et 8 m
<b>JEAN MERMOZ rue</b>	
côté sud du n° 1 au n°45 :	entre 3 m et 5 m
côté nord :	entre l'alignement et 10 m
<b>JOFFRE avenue</b>	
côté pair du n°32 à 54 :	à l'alignement
<b>JULES GRIVELET rue</b>	4 m
<b>LAMARTINE rue</b>	4 m
<b>LAVOISIER rue</b>	entre l'alignement et 3 m
<b>LECORDIER villa</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>LEGUILLON rue</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>LILAS rue des</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>LOUISETTE villa</b>	entre l'alignement et 10m
<b>MAGNIER villa</b>	recul minimum de 2 m
<b>MAUPAS villa des</b>	4 m
<b>MAURICE rue</b>	entre 3 m et 4 m
<b>MOBILES rue des</b>	3 m
<b>MONRIBOT rue</b>	4 m
<b>MULOT rue</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>NICOLAS villa</b>	entre 3 m et 3.50 m
<b>NOEL rue</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>NOUVELLE GARE place de la</b>	à l'alignement
<b>PARIS rue de</b>	à l'alignement
<b>PIERRE LEFEVRE rue</b>	entre 2 m et 4 m
<b>PIERRE LIHOU impasse</b>	entre 6 m et 7 m
<b>QUESTROY avenue</b>	recul minimum de 6 m
<b>RENEE villa</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>REPUBLIQUE avenue de la</b>	
n°54 à 84 :	4 m
n°90 à 112 :	2 m
n°111 à 139 :	entre 4 m et 7 m
n°181 à 193 :	entre l'alignement et 10 m
<b>SAINT-LEU route de</b>	recul minimum de 5 m
<b>SAINT -MARC rue</b>	entre 2 m et 4 m
<b>SAULES rue des</b>	recul minimum de 4 m
<b>SOLIDARITE rue de la</b>	entre l'alignement et 3 m
<b>TERRASSE rue de la</b>	4 m
<b>TILLET rue</b>	entre l'alignement et 10 m
<b>UNION rue de l'</b>	entre 1.50 m et 2.50 m
<b>VAN GOGH rue</b>	7 m
<b>VICTOR HUGO rue</b>	entre 2 m et 4 m

**ANNEXE 3 : LISTE DU PATRIMOINE REMARQUABLE**

*Identification du patrimoine bâti d'intérêt architectural repéré au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.*

1. Gare RER C, Place de la Nouvelle Gare
2. Château des Béatus, 8 avenue de la République
3. Anciens Communs Des Béatus, 2-4 avenue de la République
4. Pavillon de Musique, 10 avenue de la République
5. Maison Rose Bertin, 13 rue Guynemer
6. Hôtel de Ville, 1-3 rue Quétigny
7. Annexe Mairie, 1 rue Mulot
8. DAC (Direction des Affaires Culturelles), 3, rue Mulot
9. Studios Eclair (pavillons d'entrée, corps de ferme, bâtiment des studios), 10 rue du Mont
10. Ancienne Maison de vigneron, 8 rue du Mont
11. Pavillon 2, Rue Monribot
12. Pavillon 4, Rue Monribot
13. Pavillon 6, Rue Monribot
14. Pavillon 8, Rue Monribot
15. Pavillon 10, Rue Monribot
16. Pavillon 12, Rue Monribot
17. Eglise Saint Médard, rue de l'Eglise
18. Presbytère de la paroisse Saint Médard, 8 à 10 rue de l'Eglise
19. Buanderie de la Reine, 4 boulevard Foch
20. Billard Nicolas, 80 avenue de la République
21. Salle des Fêtes de la Cité Jardin Blumenthal, Place Jacques Blumenthal
22. Eglise Notre Dame des Missions, 102 avenue Joffre
23. Eglise Saint Patrice, 19 rue Felix Merlin
24. Tour Obélisque, Cité d'Orgemont, rue Felix Merlin
25. Usine Mokarex (Cheminée et bâtiment principal), 93-97 rue Jean Jaurès