



EPINAY-SUR-SEINE

**Règlement du
Plan Local
d'Urbanisme**



Zone UCV

**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**

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

Zone UCV

La zone UCV comprend le secteur UCVe dont les règles diffèrent aux articles UCV6, UCV7, UCV10 et UCV13.

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

- 1.1 – Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 – Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- 1.3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.4 – Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m², à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 1.5 – Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.6 – Le changement de destination de commerces, restaurants ou artisanat situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique, en logement.
- 1.7 – Les stations de lavage automobile.
- 1.8 – Les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

- 2.1 - Les parkings ou aires de stationnement, les ateliers d'entretien et de réparation d'automobiles, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, et qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.
- 2.2 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.3 - L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existantes interdites à l'article 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- 2.4 - Les constructions à usage d'activités utiles au fonctionnement d'un centre commercial, à condition qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.
- 2.5 - Les installations techniques directement liées à un service public ou d'intérêt collectif à condition que ne soient pas compromises les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, etc.)
- 2.6 - Les constructions, ouvrages ou installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation et les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient dévolues aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif (entre autre : service public ferroviaire ou liées à la réalisation et à l'exploitation du projet de Tangentielle Nord ou du projet de tramway) ou aux centres commerciaux.
- 2.7 - Les constructions situées sur les axes commerciaux, repérés sur le document graphique, sont autorisées à condition que les rez-de-chaussée soient occupés par des commerces, restaurants, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif, services, bureaux, locaux techniques ou parties communes (halls d'entrée, ...).

- 2.8 -** Les entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale.
- 2.9 -** La restauration, la transformation, l'extension ou la surélévation des bâtiments à protéger identifiés en application de l'article L 123-1 (7^{ème} alinéa) 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., à condition de conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.

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 UCV 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 SHON de plus de 30 m² 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 :

- 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 UCV 4 : *DESSERTÉ 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 UCV 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1- Constructions nouvelles

6.1.1 – Règle applicable à la zone UCV

Les constructions doivent être implantées :

soit à l'alignement soit en retrait de 20 m maximum.

Quand les façades sont en retrait, la limite entre l'espace public et l'espace privé sera clairement marquée, et la marge de recul comportera des plantations réglementées à l'article 13.2.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

6.1.2 – Règle applicable au secteur UCVe

Les façades principales des constructions peuvent être implantées :

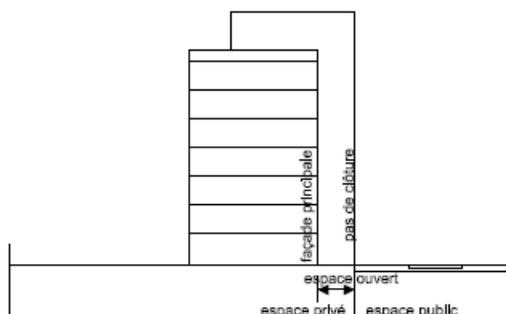
Soit à l'alignement soit en retrait

En cas de retrait, celui-ci sera de :

- 25 m max. sur la place du Général Leclerc,
- 10 m max. sur le reste de la zone UCVe.

6.1.2.1 - Traitement de l'espace en retrait

- Place du Général Leclerc et Rue de Paris, l'espace en retrait sera utilisé pour réaliser sur la parcelle privée un espace libre ouvert sur l'espace public.



- Rue du Général Julien et Avenue de Lattre, lorsque les constructions sont en retrait, une clôture pourra être implantée à l'alignement.

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 automobile 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.

Les saillies édifiées en surplomb des emprises publiques non-ouvertes à la circulation automobile (parc, square, ...) sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m depuis l'alignement et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

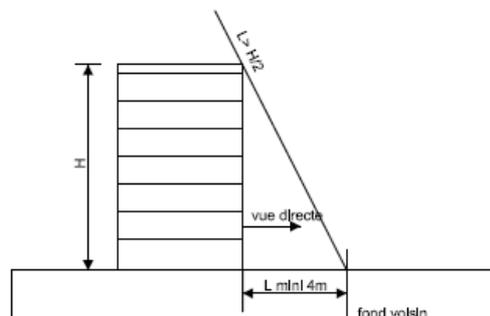
ARTICLE UCV 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1 – Constructions nouvelles

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

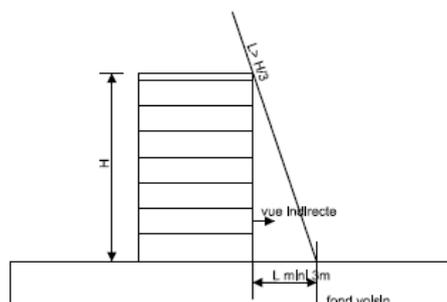
- En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 4 m.

$$L \geq H/2 \text{ min. } 4 \text{ m.}$$



- 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 3 m.

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



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 sur limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

7.1.2 – Implantation par rapport aux limites de fond

Les constructions peuvent être implantées soit sur limites de fond soit en retrait, 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 UCV 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Constructions nouvelles

8.1.1 – Vues directes

Les constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière et comportant des vues directes doivent observer un recul minimum de 6 m mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade.

8.1.2 – Vues indirectes et murs aveugles

Les constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière et comportant des vues indirectes ou des murs aveugles doivent observer un recul minimum de 3 m mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade.

8.2 – Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement d'une construction existante, édifiée légalement et achevée à la date d'approbation du PLU, est autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

8.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif et installations techniques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCV 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Hauteur maximale

10.1.1 – En UCV

La hauteur des constructions est limitée à :

- **27 m maximum** pour les logements,
- **32 m maximum** pour les autres destinations.

10.1.2 – En UCVe

Les constructions ou parties de construction doivent être établies au-dessous de la côte 50 NGF.

Cependant, sur au plus 30% des unités foncières, sont autorisées les constructions ou parties de construction établies au-dessous de la côte 56 NGF.

10.2 – Constructions existantes en UCV et UCVe

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 ne pas augmenter les hauteurs des constructions existantes, à l'exception des édicules ou de installations techniques.

ARTICLE UCV 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Clôtures

11.1.1 - Les clôtures sur rue, sur limite séparative ou de fond seront de préférence constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives.

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 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 – 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 L 123-1 (7^{ème} alinéa) 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 UCV 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 m², 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.

12.2 – Normes de stationnement

Type d'occupation	Norme	Observations et exceptions
Habitation	1 place de stationnement par 60 m ² SHON (avec 1 place minimum par logement)	Logements locatifs aidés : 1 place par logement Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de construction existant à la date d'approbation du PLU sous réserve que leur SHON ne soit pas augmentée de plus de 10 % et sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² SHON.	1 place/75 m ² de SHON dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations de tramway, rayon tracé à partir de leur entrée principale. Dans le cas d'une extension d'immeuble de bureaux inférieure à 100 m ² SHON ou inférieure à 20% de la SHON existante, il devra être réalisé 15 places de stationnement pour 1000 m ² SHON créée, sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m ² SHON avec un minimum d'1 place	
Industries	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Installation < 300 m² SHON = 0.6 place de stationnement pour 100 m² SHON ➤ Installation ≥ 300 m² SHON = 1 place de stationnement pour 100 m² SHON 	<p>Dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations de tramway, rayon tracé à partir de leur entrée principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Installation < 300 m² SHON = 0.4 place de stationnement pour 100 m² SHON ➤ Installation ≥ 300 m² SHON = 0.6 place de stationnement pour 100 m² SHON
Entrepôts	0.4 place de stationnement pour 100 m ² de SHON	
Commerces, restaurants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface commerciale < 250 m² SHON = pas de norme ➤ Surface commerciale ≥ 250 m² SHON = 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON 	Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20% de surface de SHON (50 % de surface de SHON sur les axes commerciaux repérés sur le document graphique), sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.
Centres commerciaux (comprenant et plus de 10 commerces, restaurants, bureaux, services...)	Il n'est pas fixé de règle	
Hébergement hôtelier	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.
Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants	1 place de stationnement pour 5 chambres	
Résidences pour étudiants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Résidence de moins de 50 chambres = 1 place de stationnement par 30 m² de SHON ➤ Résidence de 50 chambres ou plus = 1 place de stationnement pour 5 chambres 	
Foyers pour personnes âgées	1 place de stationnement pour 8 logements	
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place de stationnement pour 3 lits	
Etablissements scolaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➤ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➤ enseignement supérieur : <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Equipements culturels et associatifs	1 place de stationnement pour 10 m ² de SHON	
Salles de spectacles, stades	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 0.5 m² par logement.

12.4.2 – Toute construction de bureaux devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, calculé sur la base de 1 m² pour 350 m² de SHON.

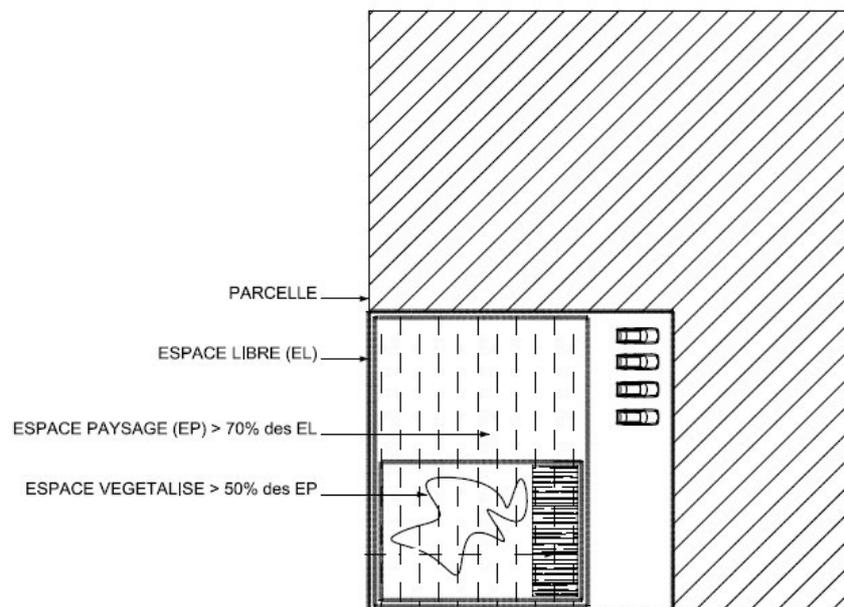
12.4.3 – Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les autres destination (commerce, artisanat, industrie, entrepôt, ...), le nombre de places de stationnement destiné aux cycles ou deux-roues, doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques correspondant aux besoins de la construction.

ARTICLE UCV 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces libres et espaces verts

13.1.1 – En UCV (hors UCVe)

13.1.1.1 – Constructions nouvelles



13.1.1.1.1 – Espaces libres

Les unités foncières devront comporter au moins **25%** d'espaces libres.

13.1.1.1.2 – Espaces paysagers

70 % des espaces libres doivent être traités en espaces paysagers.

Les espaces paysagers 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.

13.1.1.1.3 – Espaces verts

Les espaces paysagers doivent comporter au moins 50 % d'espaces verts.
Les espaces verts doivent être constitués avec 70 cm de terre végétale minimum.

13.1.1.2 – Constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle en cas d'extension ou d'aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU.

13.1.2 – En UCVe

Les unités foncières doivent comporter au moins 10% d'espaces verts.
Les espaces verts doivent être constitués avec 40 cm de terre végétale minimum et peuvent être situés en toiture ou sur dalle.

13.2 – Plantations**13.2.1 – Plantations des espaces libres**13.2.1.1 – En UCV

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non construits (y compris les espaces verts), doivent comporter un minimum d'un arbre par tranche de 400 m² d'espace libre.

13.2.1.2 – En UCVe

Il n'est pas fixé de règle.

13.2.2 – Plantations des aires de stationnement de surface (hors parkings en superstructure et sur dalle)

13.2.2.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées, au choix, d'arbres de 2^{ème} grandeur tous les 4 emplacements ou d'arbres de 1^{ère} 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.

13.3 - Equipements publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

***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 m² et si sa profondeur excède 2 m, sauf ceux nécessaires aux constructions et aménagements paysagers.

Alignement

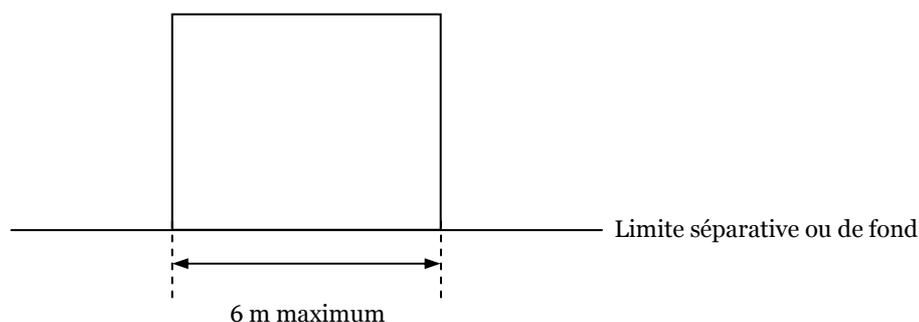
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation, et le terrain concerné.

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 de 30 m² ;
- être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

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

Arbres de 1^{ère} 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^{ème} 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^{ème} 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.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : $1\ 000 \times 0,30 = 300$ m² de plancher SHON.

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

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée par le bâtiment (projection au sol du bâti) et la surface de la parcelle.

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 m² 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

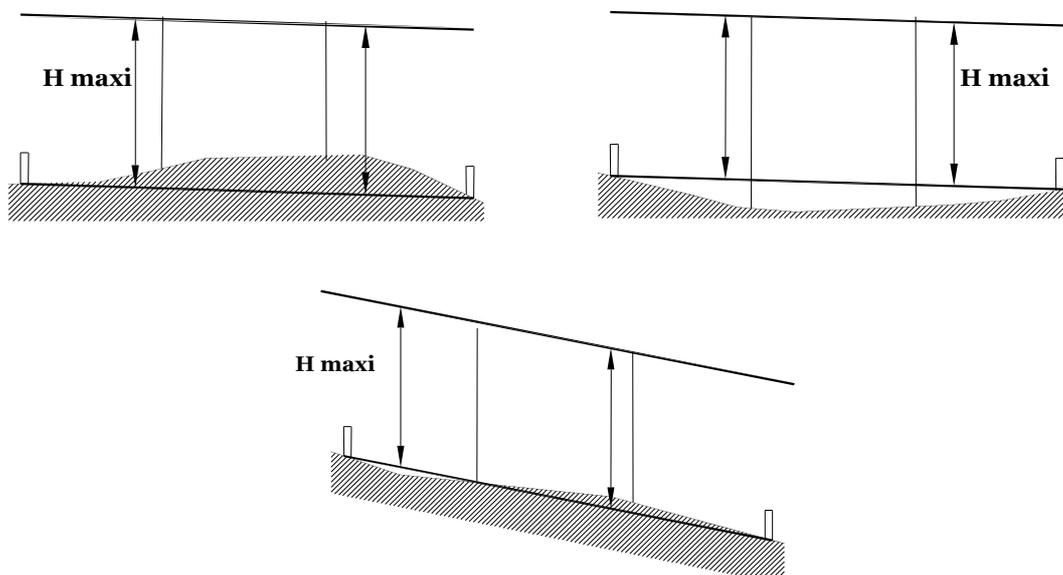
La hauteur des constructions est également limitée en fonction de la distance par rapport à l'alignement opposé.

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.



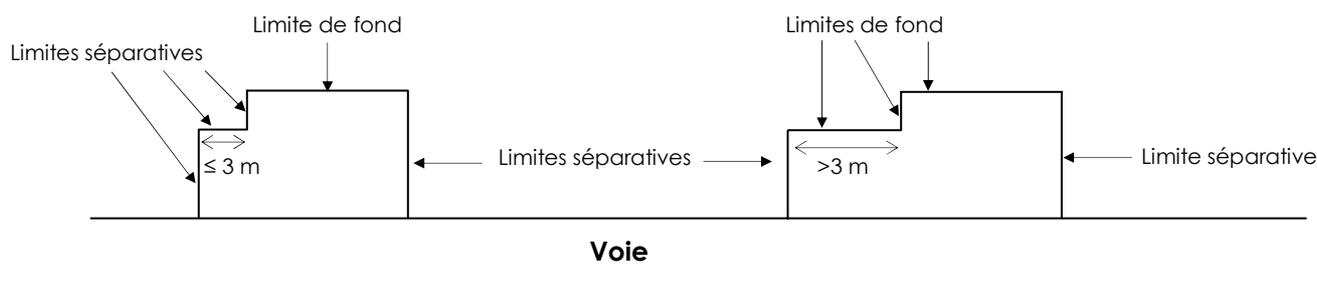
Limite de fond

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

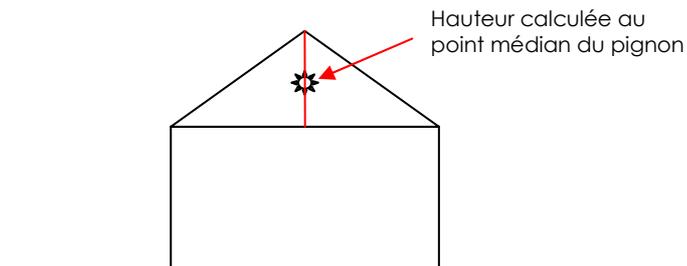
Il s'agit d'un mur ne comportant pas de baie.

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 hors œuvre brute (SHOB)

C'est la surface globale du bâtiment, obtenue en additionnant les surfaces globales de chaque niveau : planchers y compris balcons, toitures-terrasses, loggias, épaisseur des murs et des cloisons. Ce calcul est ainsi défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme : la SHOB « est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. »

Surface de plancher hors œuvre nette (SHON)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ne servant qu'à la circulation ; ex : porche, passage sous immeuble, ...),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,
- des surfaces affectées à la réalisation; dans la cadre de la réfection d'immeuble à destination d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de **5 m²** par logement,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n°90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette.

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

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

GOUNOD rue côté pair 4 m	
GRANDEL rue	
n°36 :	à l'alignement
le reste :	entre 4 m et 7 m
GRISET rue	entre l'alignement et 2 m
HALAGE chemin de	entre alignement et 15 m
HENRIETTE villa	entre l'alignement et 10 m
HENRI PERONNET rue	
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
HENRI POINCARE rue	entre 1 m et 2 m
JEAN-BAPTISTE CLEMENT rue	recul minimum de 4 m
JEAN JAURES avenue	entre 5 m et 8 m
JEAN MERMOZ rue	
côté sud du n° 1 au n°45 :	entre 3 m et 5 m
côté nord :	entre l'alignement et 10 m
JOFFRE avenue	
côté pair du n°32 à 54 :	à l'alignement
JULES GRIVELET rue	4 m
LAMARTINE rue	4 m
LAVOISIER rue	entre l'alignement et 3 m
LECORDIER villa	entre l'alignement et 10 m
LEGUILLON rue	entre l'alignement et 10 m
LILAS rue des	entre l'alignement et 10 m
LOUISETTE villa	entre l'alignement et 10m
MAGNIER villa	recul minimum de 2 m
MAUPAS villa des	4 m
MAURICE rue	entre 3 m et 4 m
MOBILES rue des	3 m
MONRIBOT rue	4 m
MULOT rue	entre l'alignement et 10 m
NICOLAS villa	entre 3 m et 3,50 m
NOEL rue	entre l'alignement et 10 m
NOUVELLE GARE place de la	à l'alignement
PARIS rue de	à l'alignement
PIERRE LEFEVRE rue	entre 2 m et 4 m
PIERRE LIHOU impasse	entre 6 m et 7 m
QUESTROY avenue	recul minimum de 6 m
RENEE villa	entre l'alignement et 10 m
REPUBLIQUE avenue de la	
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
SAINT-LEU route de	recul minimum de 5 m
SAINT -MARC rue	entre 2 m et 4 m
SAULES rue des	recul minimum de 4 m
SOLIDARITE rue de la	entre l'alignement et 3 m
TERRASSE rue de la	4 m
TILLET rue	entre l'alignement et 10 m
UNION rue de l'	entre 1,50 m et 2,50 m
VAN GOGH rue	7 m
VICTOR HUGO rue	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 123-1 alinéa 7 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 Monribo
12. Pavillon 4, Rue Monribo
13. Pavillon 6, Rue Monribo
14. Pavillon 8, Rue Monribo
15. Pavillon 10, Rue Monribo
16. Pavillon 12, Rue Monribo
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