

EPINAY-SUR-SEINE

Règlement du  
Plan Local  
d'Urbanisme



# Zone UG

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 UG*

---

***La zone UG est composée de deux sous-secteurs UGc<sub>j</sub> et UG<sub>b</sub> dont les règles diffèrent aux articles UG 1, UG 6, UG 7, UG 9, UG 10, UG 11 et UG 12.***

**ARTICLE UG1 : 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, à l'exception de celles autorisés à l'article 2.
- 1.4 – 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.
- 1.5 – Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.6 – 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.
- 1.7 – Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.8 – Les stations de lavage automobile.
- 1.9 – 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.

**Dans les secteurs UGcj et UGb :**

- 1.10 - L'édification de plus d'une construction principale à destination de logement par unité foncière.

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

- 2.1 - Les constructions à usage d'artisanat à condition que la surface affectée par construction n'excède pas 200 m<sup>2</sup> SDP.
- 2.2 - Les parkings ou aires de stationnement, à condition qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.
- 2.3 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.4 - 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.
- 2.5 - 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, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif, services, bureaux ou parties communes (halls d'entrée, ...).
- 2.8 - Les entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale, à condition que leur superficie soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- 2.9 - La restauration, la transformation, l'extension ou la surélévation des bâtiments à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 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., à condition de conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.
- 2.10 - Dans les secteurs de risques d'inondation, repérés sur le document graphique, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation concernant les communes riveraines de la Seine dans le département de Seine-Saint-Denis, approuvé par arrêté préfectoral n°07-2104 du 21 juin 2007 (arrêté joint, avec la carte du zonage réglementaire du P.P.R.I., en annexe n°60).
- 2.11 En application des dispositions prévues par l'article L 151-14 du Code de l'Urbanisme, lorsque les travaux sur un immeuble de logements existants conduisent à une division de logements et à une augmentation du nombre de logements dans cet immeuble, la nouvelle répartition de logements doit comporter une proportion minimale de 50 % de logements de 3 pièces ou plus. La surface de plancher minimale sera de 28 m<sup>2</sup> pour les T1, de 40 m<sup>2</sup> pour les T2, de 60 m<sup>2</sup> pour les T3, de 75 m<sup>2</sup> pour les T4 et de 85 m<sup>2</sup> pour les T5.

## 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.

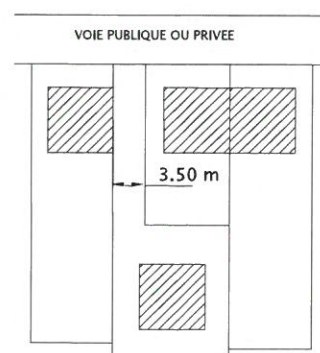
## ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

### 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.
- 3.1.4 – Dans le cas de parcelles en drapeau, la partie de terrain donnant sur la rue doit avoir une largeur de façade de 3,50 mètres minimum.

### 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 UG 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 débourbeur 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 UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

#### **ARTICLE UG 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 :

**en retrait dans une bande de 4 à 7 m par rapport à l'alignement,**

sauf implantations particulières figurant en annexe 2 du présent règlement.

Les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter dans une bande entre 0 et 20 m par rapport à l'alignement.

##### **6.1.1 – Implantation des constructions dans la bande de constructibilité**

En zone UG :

Les constructions devront s'implanter dans une bande de constructibilité fixée à 25 m mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie principale existante.

Au-delà de cette bande, seule une annexe non destinée à l'habitation ou à l'activité (voir définition en annexe 1) est possible avec une surface maximale d'emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Ces règles ne s'appliquent pas aux zones UGb et UGcj.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

##### **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.
- l'extension située en tout ou partie au-delà de la bande de 25 m ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup> de SDP.

**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.

**6.5 – Secteur UGb*****6.5.1 – Constructions existantes***

6.5.1.1 – Les extensions des constructions existantes devront s'implanter au minimum dans le prolongement de la façade principale de la construction principale existante.

***6.5.2 – Constructions nouvelles***

6.5.2.1 – L'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'alignement devra respecter l'implantation de la construction principale d'origine existante sur la parcelle à la date d'approbation du PLU.

6.5.2.2 – Dans le cas d'un terrain nu, l'implantation de la nouvelle construction se fera au minimum avec la même implantation qu'une construction existante sur la parcelle voisine.

***6.5.3 – Annexes***

Les annexes doivent s'implanter soit dans le prolongement de la façade de la construction principale soit au-delà de la construction.

***6.5.4 – Saillies***

Les saillies édifiées en surplomb des voies ouvertes à la circulation sont interdites.

**6.6 – Secteur UGcj**

L'implantation des constructions d'habitations doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.

***6.6.1 – Constructions existantes***

6.6.1.1 – Les extensions des constructions d'habitation existantes sont autorisées au droit de la façade arrière, de la construction existante à la date d'approbation du PLU et respecter les prescriptions graphiques annexées au présent règlement.

6.6.1.2 – L'implantation des constructions d'habitations collectives est circonscrite dans leur implantation existante à la date de mise en application du présent PLU.

***6.6.2 – Constructions nouvelles***

6.6.2.1 – L'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'alignement devra respecter l'implantation de la construction principale d'origine existante sur la parcelle à la date d'approbation du PLU.



6.6.2.2 – Dans le cas d'un terrain nu, l'implantation de la nouvelle construction se fera au minimum avec la même implantation qu'une construction existante sur la parcelle voisine.

6.6.2.2 - Les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter dans une bande entre 0 et 20 m par rapport à l'alignement.

### 6.6.3-Annexes

L'annexe doit s'implanter au-delà de la façade de la construction principale.

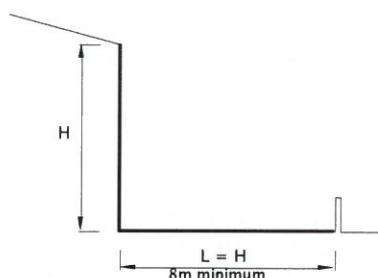
## ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

### 7.1 – Constructions nouvelles

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

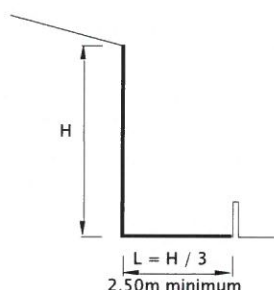
- En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 8 m.

$$L \geq H \text{ min. } 8 \text{ m.}$$



- 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 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.

**Nota :** Pour le calcul du pignon, se référer à l'annexe n°1 du présent règlement.

### **7.1.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

7.1.1.1- Terrain dont la largeur de la façade est inférieure ou égale à 15m :  
Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

7.1.1.2- Terrain dont la largeur de la façade est supérieure à 15m :  
Les constructions peuvent être implantées soit sur une des deux 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.

**7.1.3** - Dans le cas où seule une partie de la façade correspondrait à une vue indirecte ou à un mur aveugle, on considère que la partie en vue directe se prolonge sur une longueur de façade de 2.50 m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs sans vue directe ou aveugles.

### **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 :

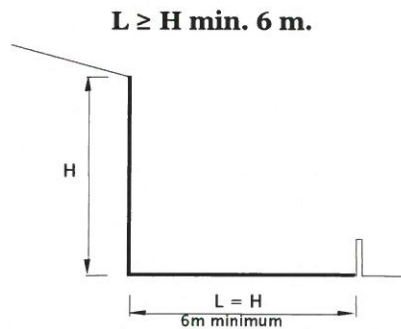
- soit en respectant les règles des constructions nouvelles
- soit en respectant les règles suivantes :
  - la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
  - l'extension ne devra pas présenter de nouvelles baies par rapport aux limites séparatives ou de fond 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.
  - les constructions existantes situées sur limite de fond ne peuvent pas être transformées en logement.
  - L'extension des constructions existantes situées sur limite de fond est autorisée à condition que l'extension soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup> de SDP. En cas d'annexe, l'extension est permise à condition de respecter le gabarit défini en annexe 1.

En cas de division d'une construction existante en plusieurs logements, se reporter à l'article 2.11.

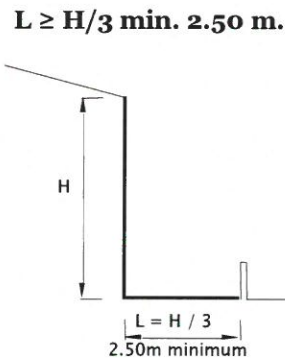
### 7.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif et installations techniques

En cas de retrait, l'implantation des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) devra être au moins égale à la hauteur de la façade (H) avec un minimum de 6 m.



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



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

#### 7.3.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés soit sur limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

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

Les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait des limites de fond, avec le retrait défini précédemment.

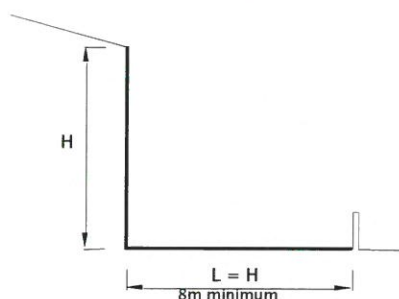
### 7.4 – Secteur UG<sub>b</sub>

#### 7.4.1 – Constructions nouvelles

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

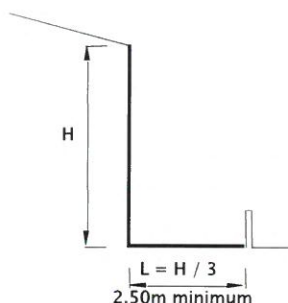
- En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 8 m.

$$L \geq H \text{ min. } 8 \text{ m.}$$



- 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 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.

#### 7.4.1.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec le retrait défini précédemment.

Toutefois, dans le cas où une construction existante sur une parcelle voisine est implantée en limite séparative, la construction nouvelle devra s'implanter sur la limite séparative et devra s'accoler à la construction existante sur la parcelle voisine.

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

Les constructions, y compris les annexes, peuvent s'implanter en limites de fond à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m maximum, en respectant le retrait défini précédemment.

Dans une bande de 4 m calculée à partir des limites de fond, aucune partie de construction ou de toiture ne doit être vue, à partir de l'unité foncière voisine, sous un angle de plus de 45° au-dessus d'un plan horizontal situé à 3.50 m de hauteur au droit de la limite.

## 7.4.2 – Constructions existantes

### 7.4.2.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives

#### 7.4.2.1.1 – Maisons non jumelées

Les extensions d'une construction existante et les annexes peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

En cas d'implantation en limite séparative, elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 6 m.

#### 7.4.2.1.2 – Maisons jumelées

- Les extensions d'une construction principale existante déjà implantée en mitoyenneté sur une limite séparative à la date d'approbation du PLU doivent s'implanter en retrait de la limite séparative opposée, avec le retrait défini précédemment.
- Les extensions ou les annexes situées au-delà de la construction principale existante peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, avec le retrait défini précédemment.

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

Les constructions, y compris les annexes, peuvent s'implanter en limites de fond, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m maximum.

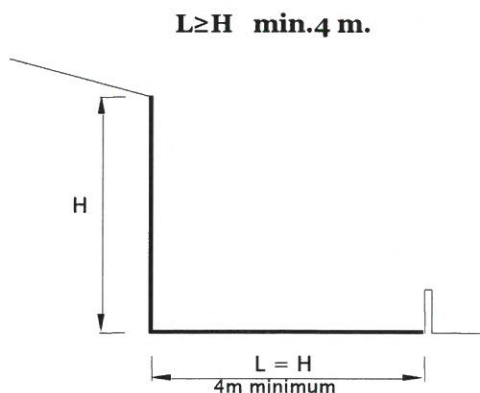
Dans une bande de 4 m calculée à partir des limites de fond, aucune partie de construction ou de toiture ne doit être vue, à partir de l'unité foncière voisine, sous un angle de plus de 45° au-dessus d'un plan horizontal situé à 3.50 m de hauteur au droit de la limite.

## 7.5 – Secteur UGcj

L'implantation des constructions doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.

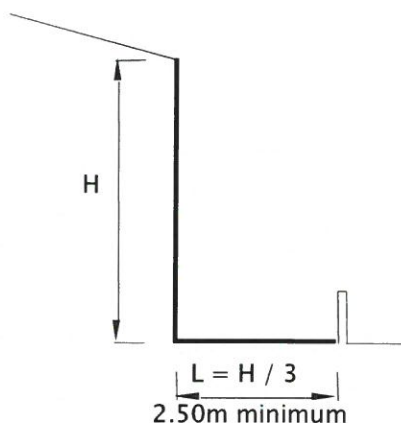
Les extensions de constructions d'habitation sont autorisées à l'arrière du bâtiment, en retrait de la façade latérale pour les pavillons de type Y1, Z1, Z3, Z5, Z6 A, Z6 A', Z6 B, Z7, Z10 et au droit de la façade latérale pour les pavillons de type Z9 A et Z9 B (Cf. plan annexé au présent règlement) dans une profondeur pouvant aller jusqu'à 8m maximum par rapport à la façade arrière de la construction d'origine existante à la date d'approbation du PLU.

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



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

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



Implantation par rapport aux limites séparatives ou de fond :

A l'exception de l'annexe, et de certaines parcelles indiquées sur le plan annexé au présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond, avec le retrait défini précédemment.

Dans le cas où l'étroitesse ou la forme de la parcelle ne permet pas le retrait obligatoire (parcelles indiquées sur le plan annexé), l'extension peut être construite sur la limite séparative ou de fond. Dans ce cas, seule une extension en RDC est permise.

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

L'annexe doit s'implanter obligatoirement sur la limite séparative opposée à celle où s'implante l'habitation principale lorsque cette dernière est jumelée.

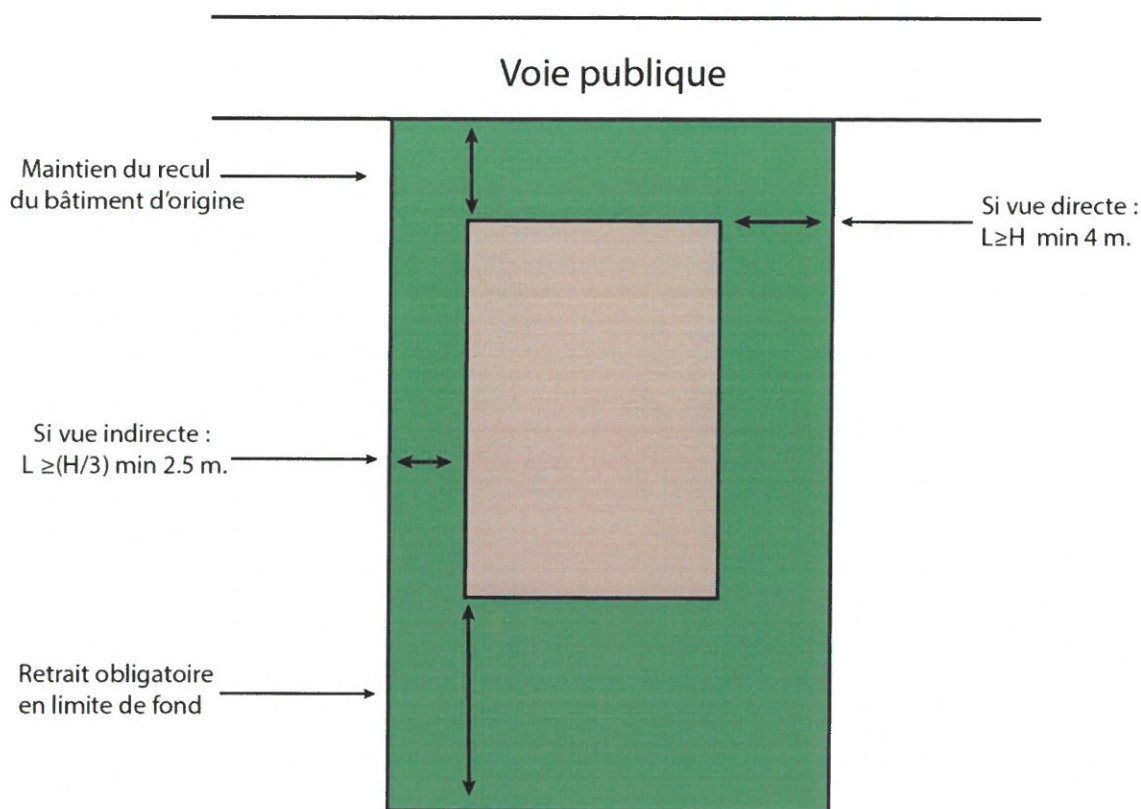


Schéma illustrant la règle générale

### **ARTICLE UG 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 comportant du logement doivent être implantées de manière que les vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeubles situés en vis à vis qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 8 m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une annexe (voir définition en annexe 1).

Les constructions ne comportant pas de logements situées en vis-à-vis doivent être implantées de manière que les vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 65° au-dessus du plan horizontal.

##### **8.1.2 – Vues indirectes et murs aveugles**

Il n'est pas fixé de règles.

### 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.

### 8.4 – Secteur UGcj

L'implantation des constructions doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.

## ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

### 9.1 – Règle générale du secteur UG

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40%.

### 9.2 – Exceptions

- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol excède la limite fixée à l'alinéa 9.1 ci-avant, 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.
- L'emprise au sol des constructions liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 70%.
- Il n'est pas fixé de règle pour les installations techniques nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

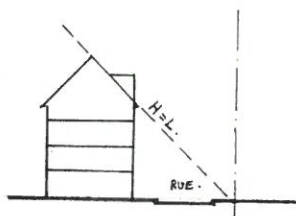
### 9.3 – Secteurs UGcj et UGb

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 – Hauteur relative

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 – Hauteur maximale

À l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à **R+2** soit :

- Pour les bâtiments comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale sera de **9 m au sommet de l'acrotère** ;
- Pour les bâtiments comportant des toitures en pente, la hauteur maximale sera de **11 m au faîtage** et **7 m à l'égout du toit**.

### 10.2.1 – Secteur UGb

À l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est **limitée à R+1**. La hauteur maximale sera de **11 m au faîtage** et **8 m à l'égout du toit**.

### 10.2.2 – Secteur UGcj

#### 10.2.2.1 – Constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment d'origine.

#### 10.2.2.2 – Constructions existantes

*Surélévation :*

- Pour les pavillons Z1 et Z3 situés dans la partie Est de la rue des Flamands, à partir du croisement avec la rue des Champenois, la surélévation est possible (voir plan et cas Z1' et Z3' annexés au présent règlement).

La hauteur maximum sera de 9 m pour le faîtage et de 5.5 m pour la gouttière.

Toutefois, si le pavillon mitoyen est déjà surélevé, la surélévation devra respecter les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage de la construction mitoyenne pour garder une harmonie architecturale de l'ensemble des 2 pavillons mitoyens.

La surélévation peut s'ajouter avec une extension en arrière de la maison, en RDC seulement.

- Pour les pavillons Z6 A' et Z6 B situés au croisement des rues Felix Merlin et des Bourguignons la surélévation est possible en R+1 sur la partie RDC de la façade sur rue (parcelles n° Y2, Y4, Y5) et de la façade arrière (parcelles n° V15, V19, V20) (selon le plan et les prescriptions annexés au présent règlement).

La hauteur maximum autorisée est celle de la construction existante de R+1.

La surélévation peut s'ajouter avec une extension en arrière de la maison, en RDC seulement.

Dans tous les cas, la surélévation ne devra pas dénaturer le pavillon existant.

*Extensions*

- Pour les pavillons de types Z1 – Z3 – Z5 – Z7 – Z9 A – Z9 B - Z10, une extension est autorisée à l'arrière du bâtiment existant (selon le plan et les prescriptions annexés au présent règlement):

- en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 6 m au sommet de l'acrotère ;
- en cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée sera de 8% (4,5°). La hauteur du faitage sera de 6 m.

Pour les pavillons de types Z1 et Z3 qui auront été surélevés, une extension est autorisée à l'arrière du bâtiment existant, en RDC seulement :

- en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 3.60 m au sommet de l'acrotère ;
- en cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée sera de 8% (4,5°). La hauteur du faitage sera à 3.60 m

- Pour les pavillons de types Z4 : aucune extension n'est possible
- Pour les pavillons de type Z6 A, Z6 A' et Z6 B seule une extension en rez-de-chaussée est autorisée à l'arrière du bâtiment existant (selon le plan et les prescriptions annexés au présent règlement).  
Les extensions des pavillons situés au croisement des rues Felix Merlin et des Bourguignons seront sur une profondeur maximum de 3.60 m.
  - en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 4 m au sommet de l'acrotère,
  - en cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée sera de 8% (4,5°). La hauteur du faitage sera de 3.60 m.

Dans tous les cas, l'extension des pavillons ne devra pas dénaturer le pavillon existant.

### 10.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif et installations techniques

À l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, pour les constructions (et installations techniques) liées équipements ou services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à **12 m maximum**.

### 10.4 – 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.

## ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 – Clôtures

11.1.1 - Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2.10 m et doivent être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives. Une partie pleine (mur bahut), dont la hauteur sera comprise entre 0.40 et 0.90 m, est obligatoire. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.90 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m pour les boîtiers d'électricité et de gaz, les boîtiers de téléphonie et pour les piliers de portail.

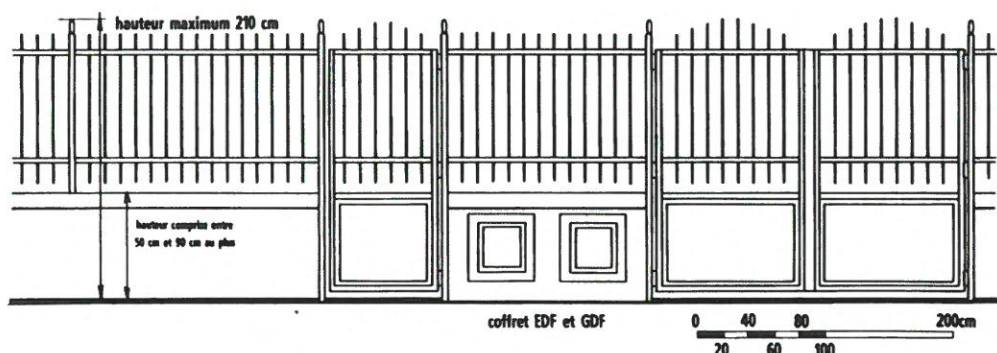
11.1.2 – Les clôtures sur limites séparatives ou de fond ne peuvent excéder 2.10 m.

11.1.3 – Les clôtures entourant une construction (ou installation technique) liée aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes concernant la hauteur des clôtures.

11.1.4 – La rénovation des clôtures existantes est exonérée des règles précédentes sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur bahut et de la clôture. L'ensemble de la clôture devra présenter un aspect homogène.

**11.1.5 – En UGb**

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2.10 m. Elles devront rester conformes au modèle existant, selon le schéma suivant :



Elles se composeront d'un mur bahut réalisé en maçonnerie enduite, briques de parement ou pierre naturelle, surmonté d'une grille métallique ; les portails et portillons seront assortis à cette grille. Les piliers seront autorisés s'ils sont de même nature que le mur bahut et disposés en limite de parcelle et/ou de part et d'autre des accès.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,10 m dont 0,90 m pour le mur bahut.

Les ensembles de serrurerie, grilles, portails et portillons seront laqués dans un ton sombre ; le vert foncé est conseillé.

La rénovation des clôtures existantes est exonérée des règles précédentes sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur bahut et de la clôture. L'ensemble de la clôture devra présenter un aspect homogène.

**11.1.6 – En UGcj**

Les clôtures sur rue devront :

- Soit rester conformes au modèle existant, selon le schéma suivant :

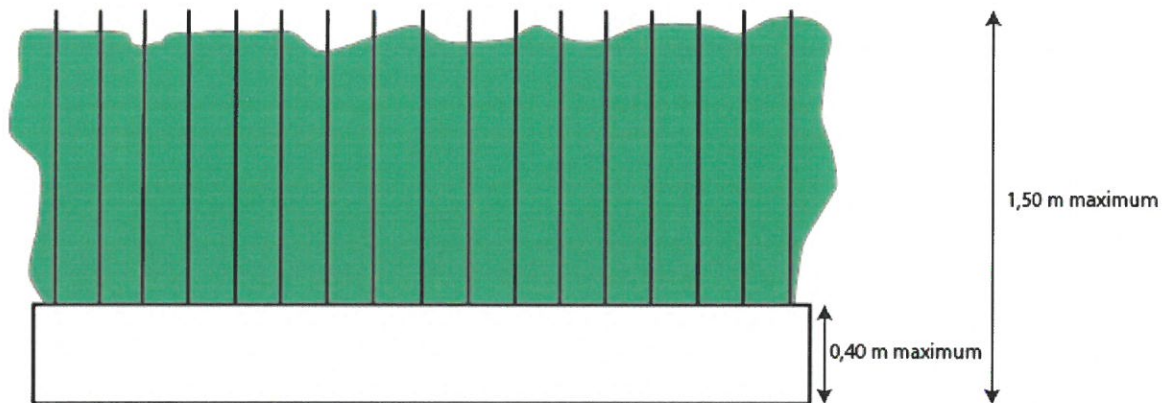


Elles se composeront d'une barrière normande, en béton ou bois peint, dont la hauteur est limitée à 1 mètre, doublée d'une haie vive taillée ou libre, d'une hauteur maximum de 1,40 m. Un grillage fin, noyé dans la haie, peut être ajouté à l'arrière des barrières sans jamais apparaître.

La hauteur des portails et des portillons est limitée à 1,40 m. Les coffrets normalisés de comptage seront encastés dans un mur dont la hauteur est limitée à 1 mètre.

- Soit être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie. Une partie pleine (mur bahut), dont la hauteur ne pourra excéder 0.40 m, est autorisée. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 m.

Pour conserver le caractère paysagé de la cité jardin, la clôture ne pourra pas être occultée par quelque matériaux que ce soit, toutefois elle pourra être doublée d'une haie vive taillée ou libre d'une hauteur maximum de 1,50 m. (Voir schéma suivant)



Pour les immeubles collectifs, les clôtures sur rue et sur limite séparative ou de fond ne peuvent excéder 2.30 m et doivent être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives. Une partie pleine (mur bahut), dont la hauteur ne pourra excéder 0.90 m, est autorisée. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.90 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m pour les boîtiers d'électricité et de gaz, les boîtiers de téléphonie et pour les piliers de portail.

## 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 – Les extensions de constructions existantes devront former un ensemble homogène.

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.

11.2.6 – Les ornements et modénatures des façades sur rue de bâtiments existants ne pourront être détruits ou masqués par un parement rapporté (enduit, placage, capot métallique, etc...) à moins que la solidité des ouvrages ou l'étanchéité des murs extérieurs ne l'exigent.

11.2.7 – Dans le secteur UGcj, dans l'esprit de garder le caractère de la zone, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements avec ou sans la pose d'une isolation extérieure doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En cas de surélévation d'un pavillon existant, le traitement de la façade sera similaire à la construction existante (matériaux, couleur...).

*Extension*

L'extension autorisée en arrière du pavillon doit se distinguer de la construction principale par son architecture contemporaine et ses matériaux. Elle doit assurer l'articulation entre les jardins du cœur d'îlot et la construction sur rue. Les façades largement vitrées, la construction en filière sèche (bois, métal) doivent être privilégiées.

**11.3 - Toitures – Couvertures**

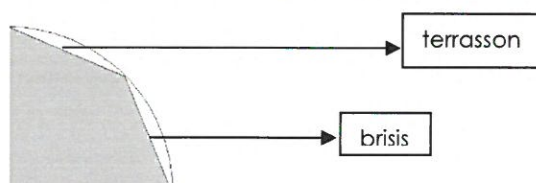
11.3.1 – La réalisation de couvertures d'aspect tôles métalliques, ondulées, nervurées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d'asphalte est interdite ; ceci vaut également pour les constructions annexes. Les couvertures en bac acier ou présentant un aspect similaire sont interdites sur les constructions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

En secteur UGcj :

- Les toitures des surélévations devront être similaires à la construction existante (matériaux, couleurs...).
- Les toitures des extensions seront en toiture terrasse ou en pente de 8% (4,5°) maximum.

La végétalisation de la toiture terrasse est recommandée.

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

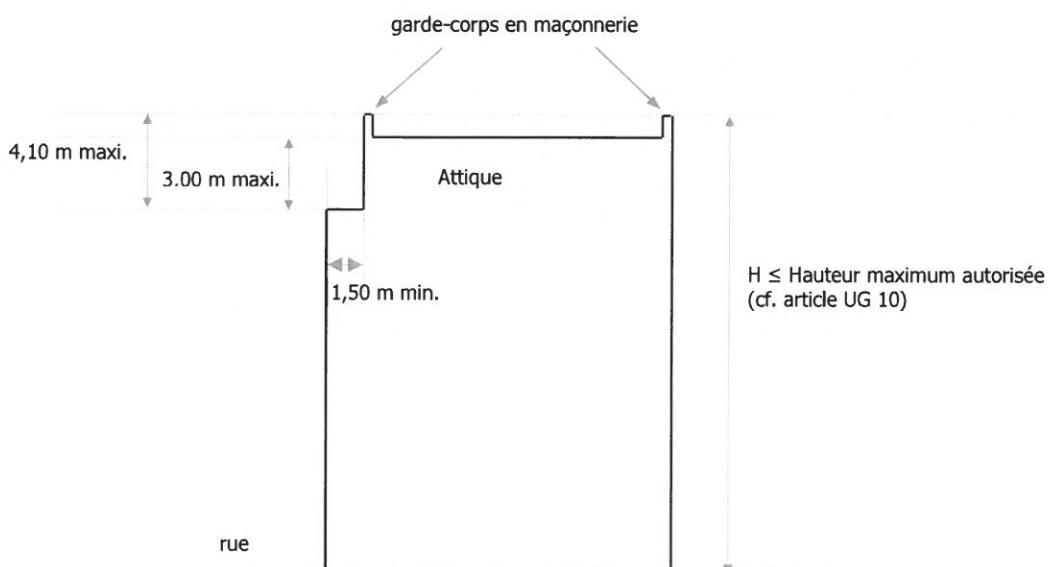


Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

Exception : dans les secteurs UGcj et UGb : les toitures Mansart sont interdites.

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 L.151-19 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.

11.5.1 – En UGcj, les saillies sur façades en recul sont interdites.

### **ARTICLE UG 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

<b>Type d'occupation</b>	<b>Norme</b>	<b>Observations et exceptions</b>
<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>➤ 2 places de stationnement 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>	<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 pour 5 hébergements</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 pour 6 hébergements</li> </ul>	
<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	Une partie de ces places devra être accessible aux

	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	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 – Cas particulier

En zone UGcj, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire en cas d'extension ou de surélévation d'un pavillon, quelle que soit la surface créée, sans diminution du nombre de place existant avant l'opération.

### 12.4 – 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.

### 12.5 – Stationnement deux-roues et autres

12.5.1 – 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>.

12.5.2 – 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.

12.5.3 – 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.

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

## **ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1 – Espaces verts

#### 13.1.1 – Constructions nouvelles

**35% 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 m<sup>2</sup> de SDP et que les espaces verts existants situés hors emprise de l'extension soient conservés.

En cas de division d'une construction d'habitation existante en plusieurs logements, les places de stationnement exigées devront être réalisées sans diminution des espaces verts existants.

En zone UGcj : 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 les espaces verts existants situés hors emprise de l'extension soient conservés.

**13.2 – Plantations****13.2.1 – Plantations des espaces libres**

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non construits au-dessus du sol (y compris les espaces verts), doivent comporter un minimum d'arbres, à raison de :

- soit 1 arbre de 3<sup>ème</sup> grandeur (cf. définition) par tranche entière d'espace libre inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;
- soit 1 arbre de 2<sup>ème</sup> grandeur par tranche entière d'espace libre de 250 m<sup>2</sup> ;
- soit 1 arbre de 1<sup>ère</sup> grandeur par tranche entière d'espace libre de 400 m<sup>2</sup>.

**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.

**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 UG 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé.

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

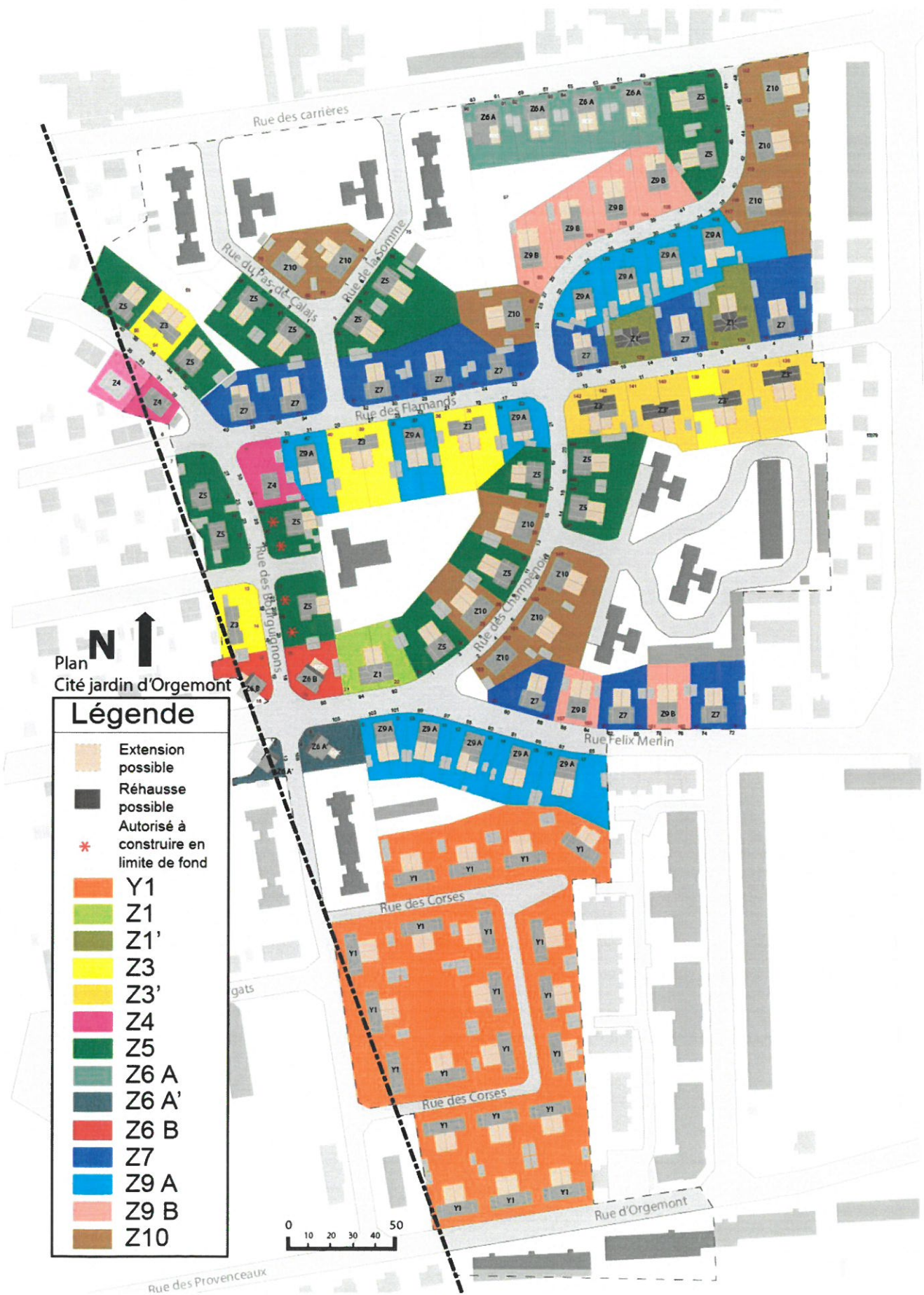
---

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.

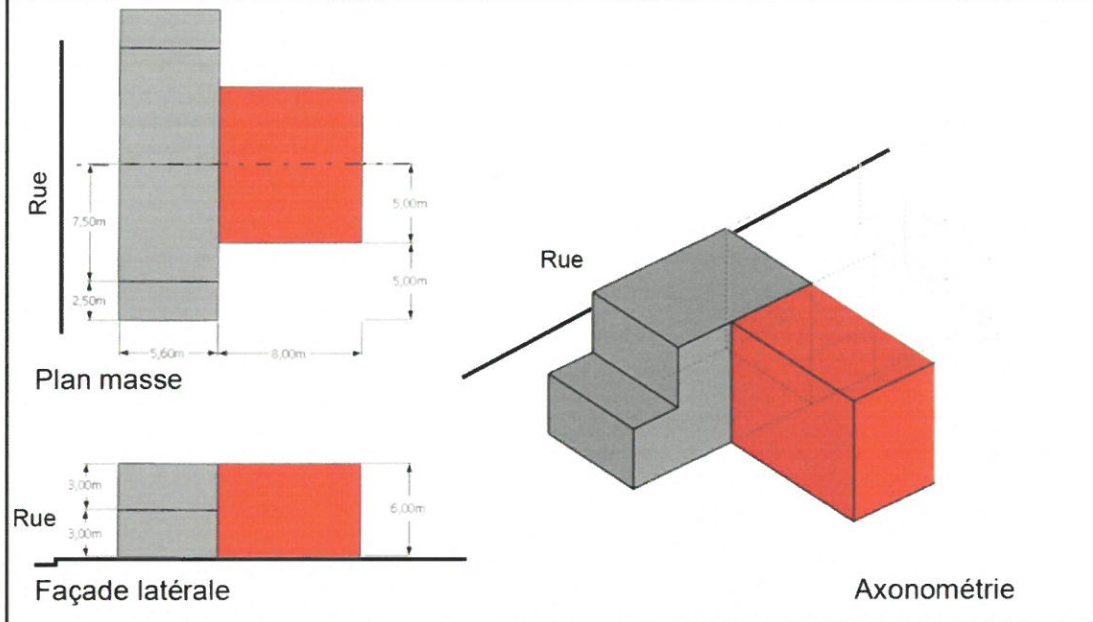
***Annexe de la zone UG :  
Prescriptions particulières  
au secteur UGcj (Cités  
Jardins d'Orgemont)***

---

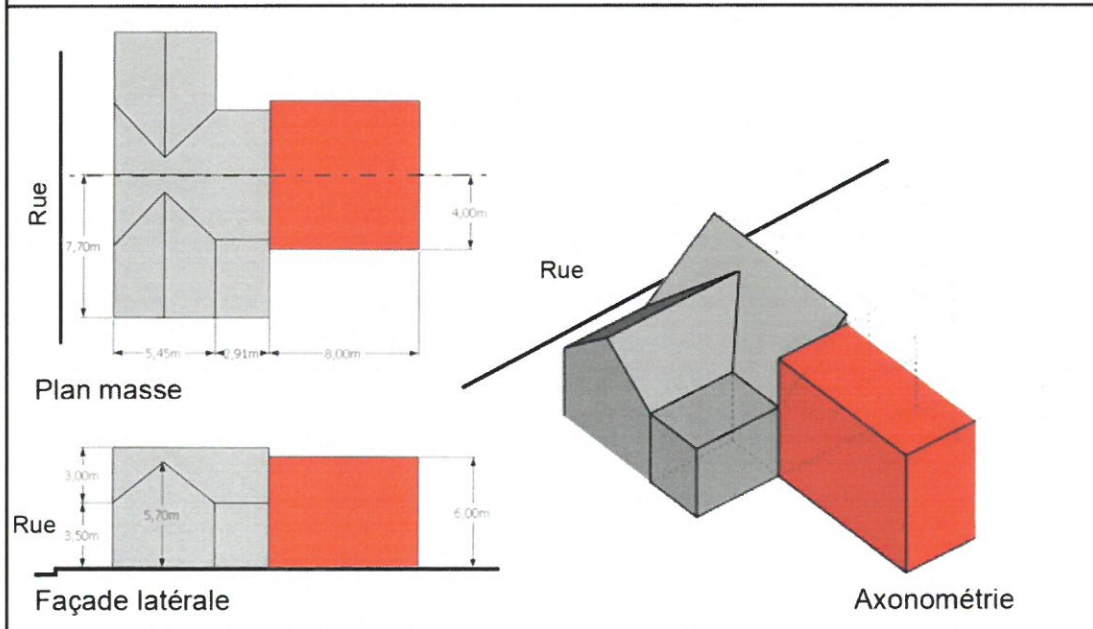


Le plan local d'urbanisme d'Epina-sur-Seine

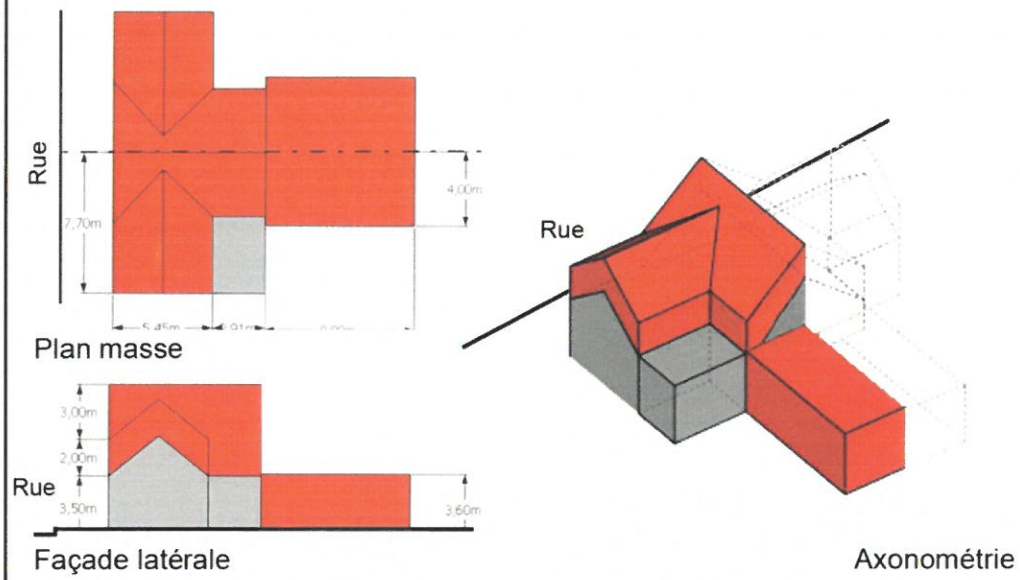
# Cas Y 1



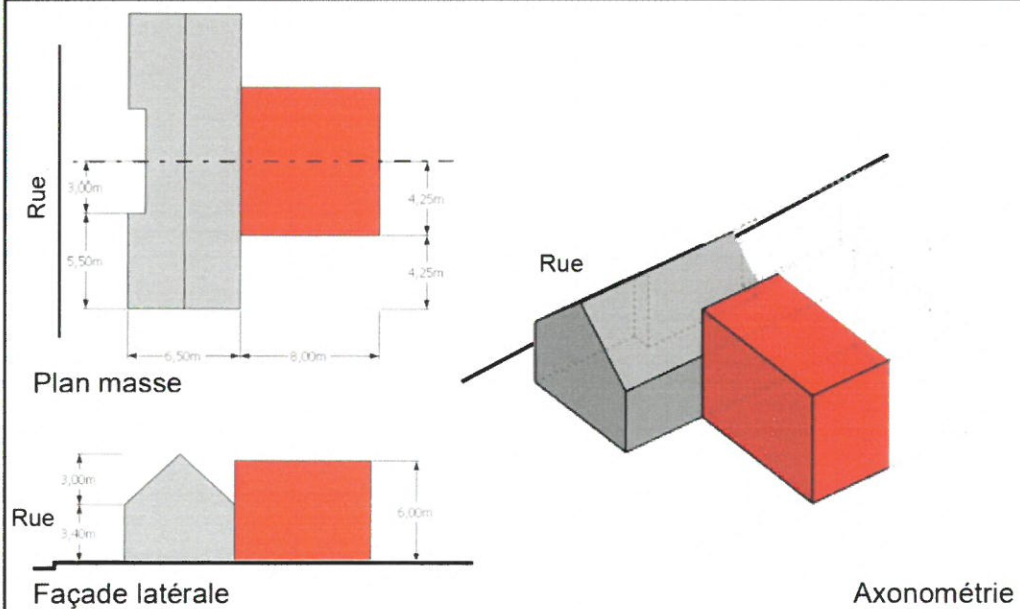
# Cas Z 1



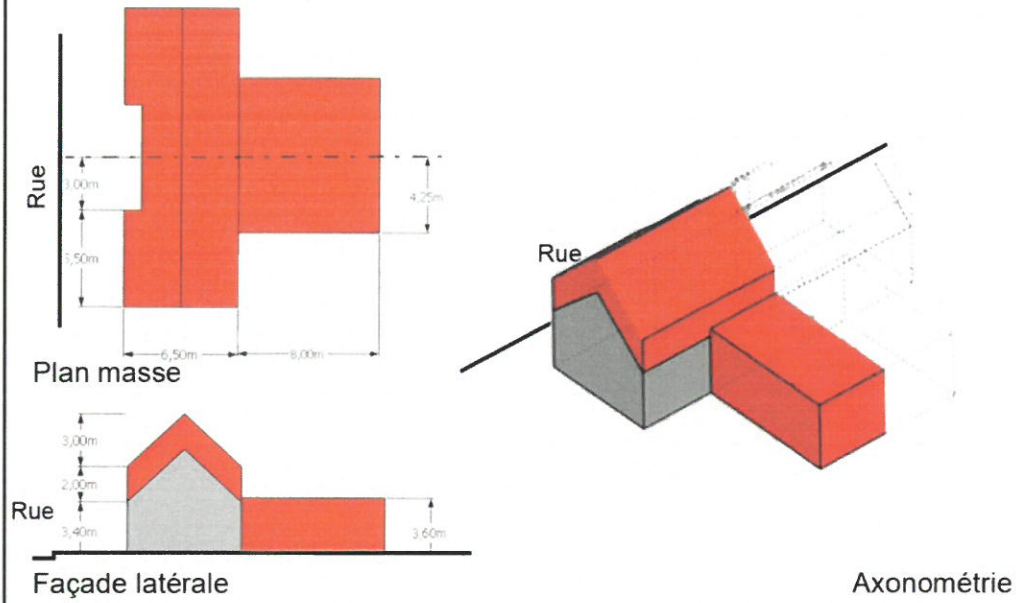
# Cas Z1'



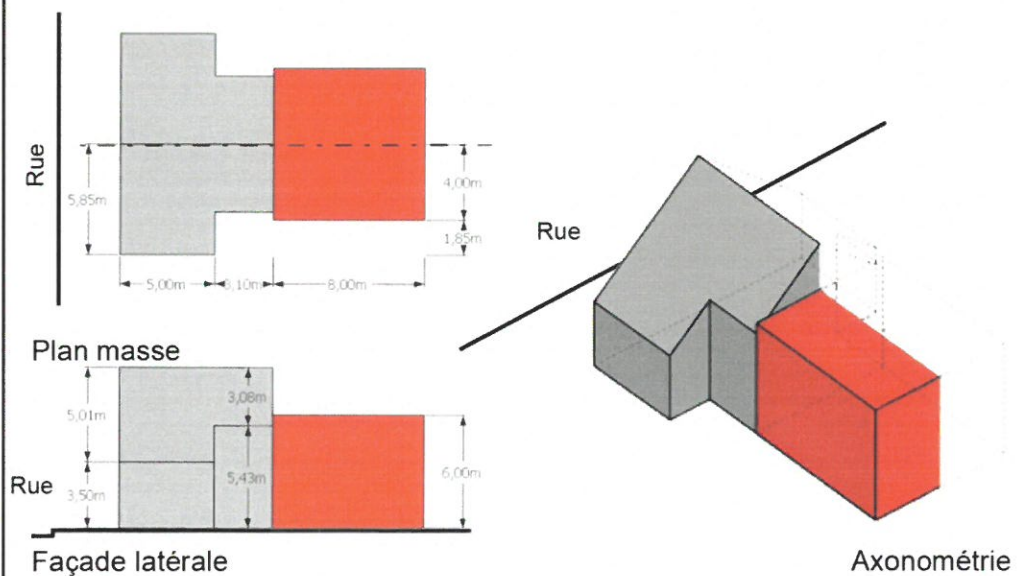
# Cas Z3



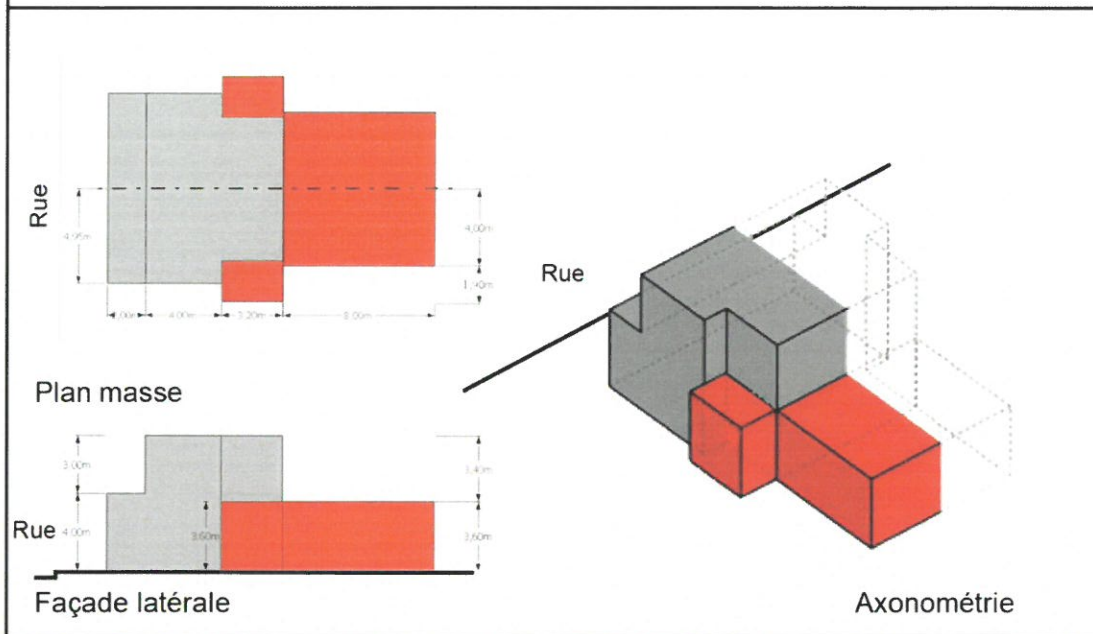
# Cas Z3'



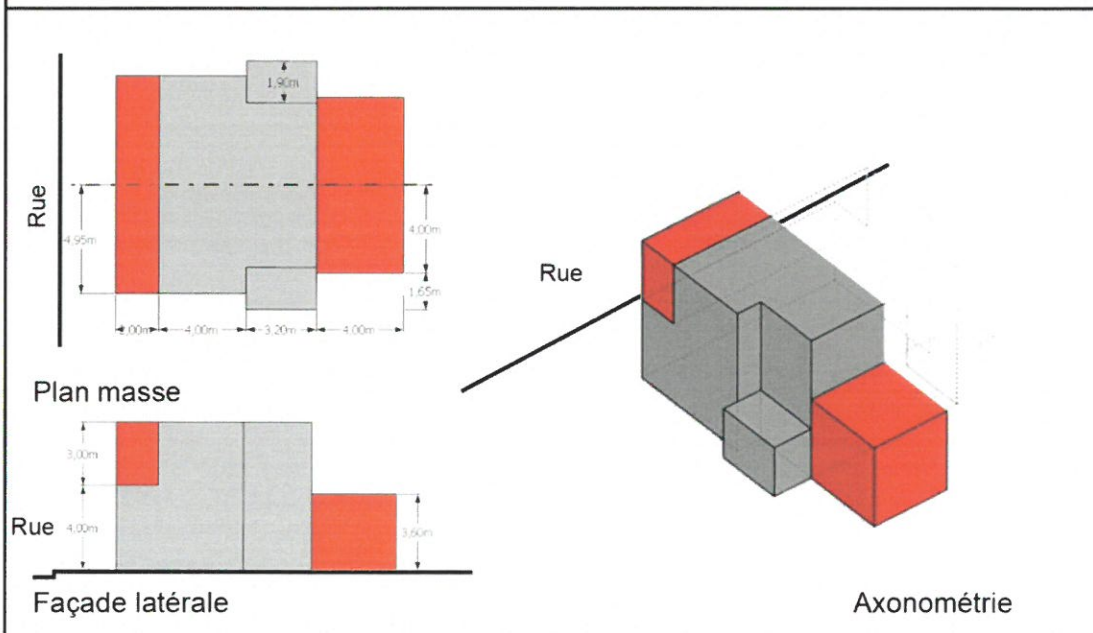
# Cas Z5



# Cas Z 6 A

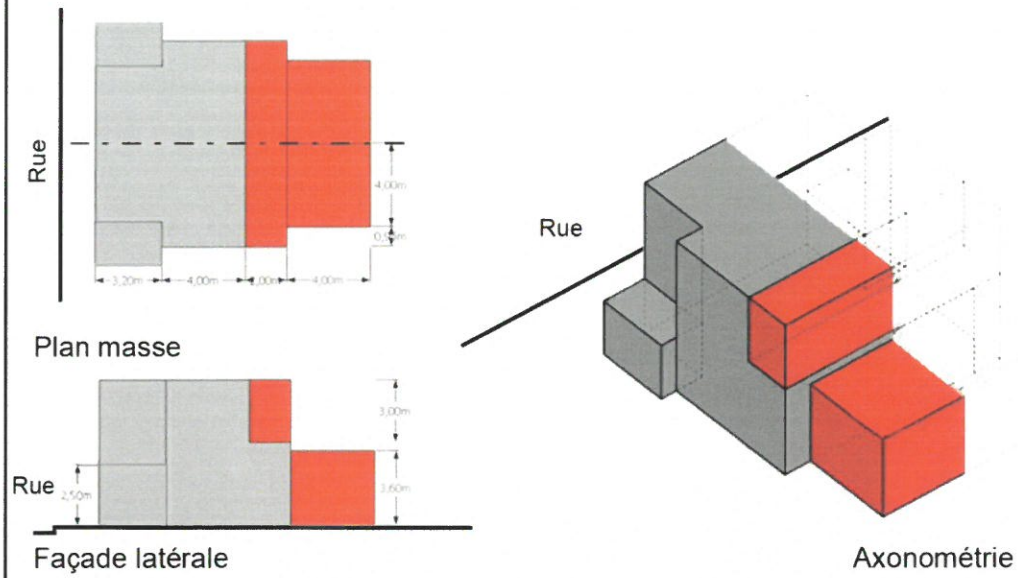


# Cas Z 6 A'

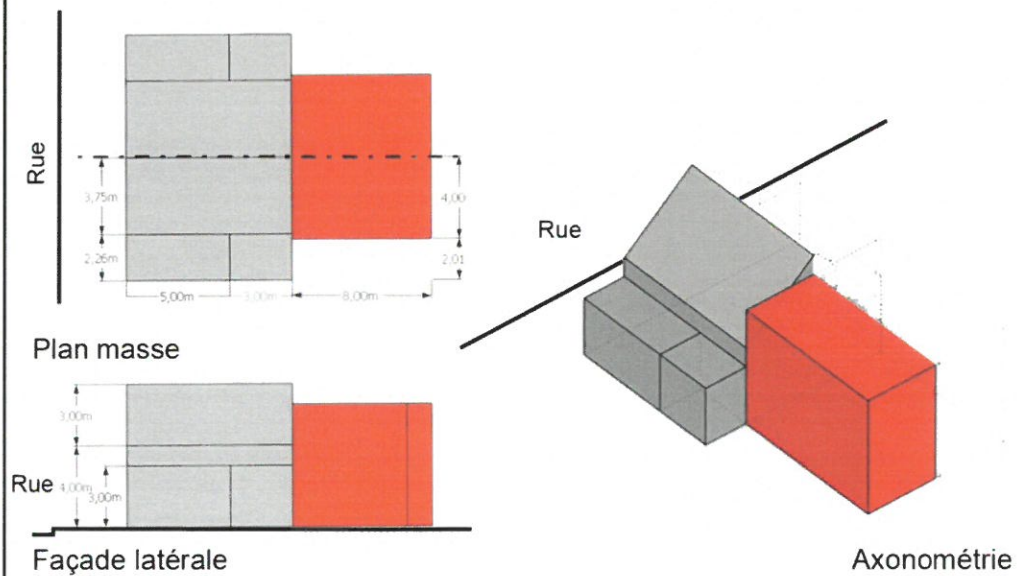




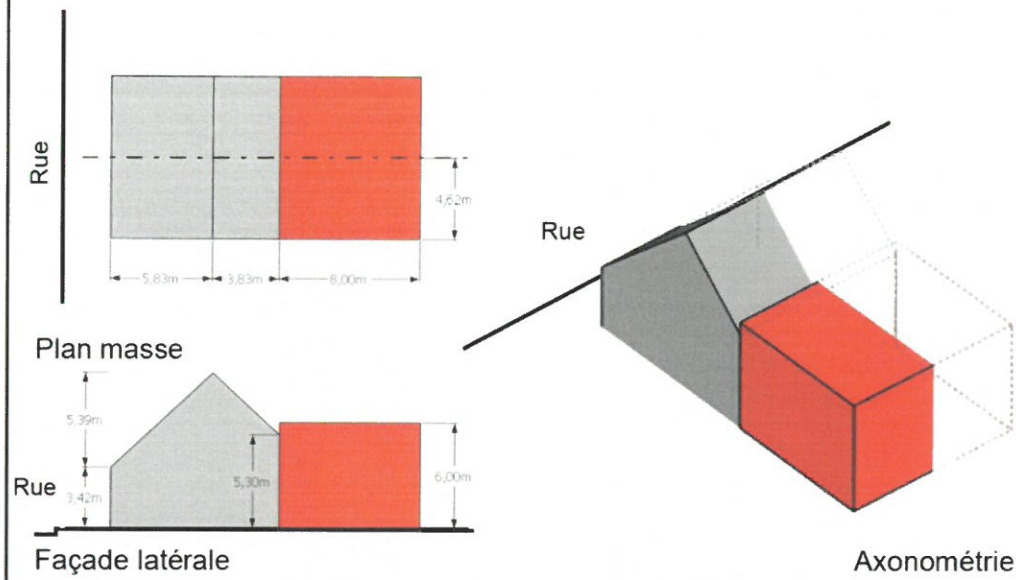
# Cas Z6 B



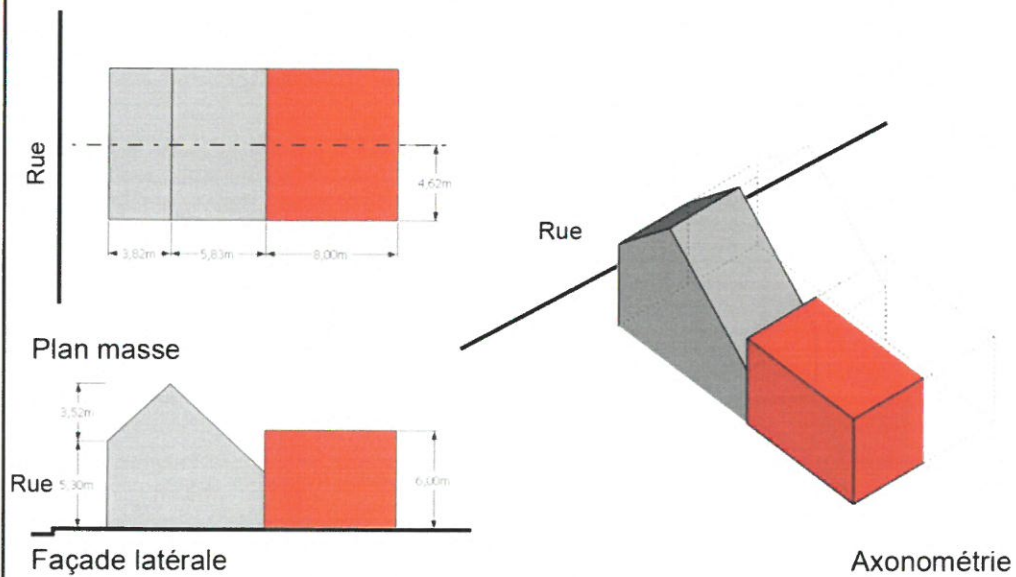
# Cas Z7



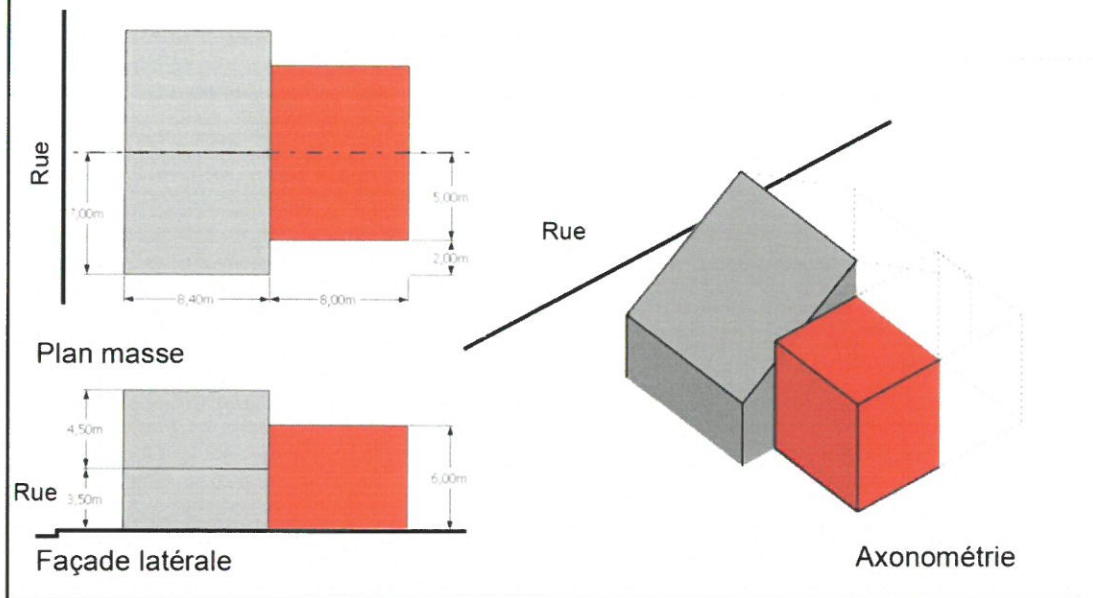
# Cas Z9 A



# Cas Z9 B



# Cas Z 10



# *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**

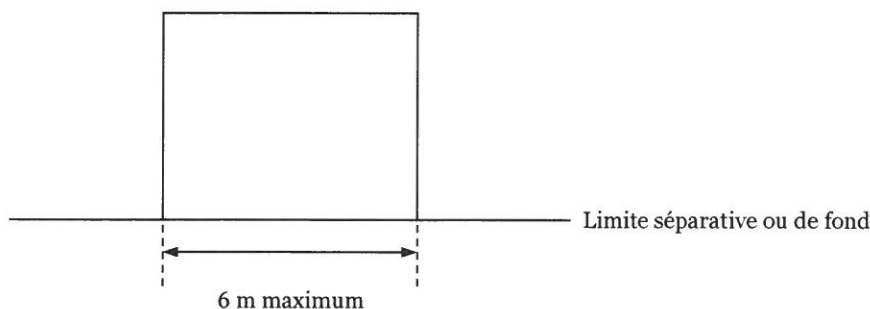
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation, et le terrain concerné.

**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

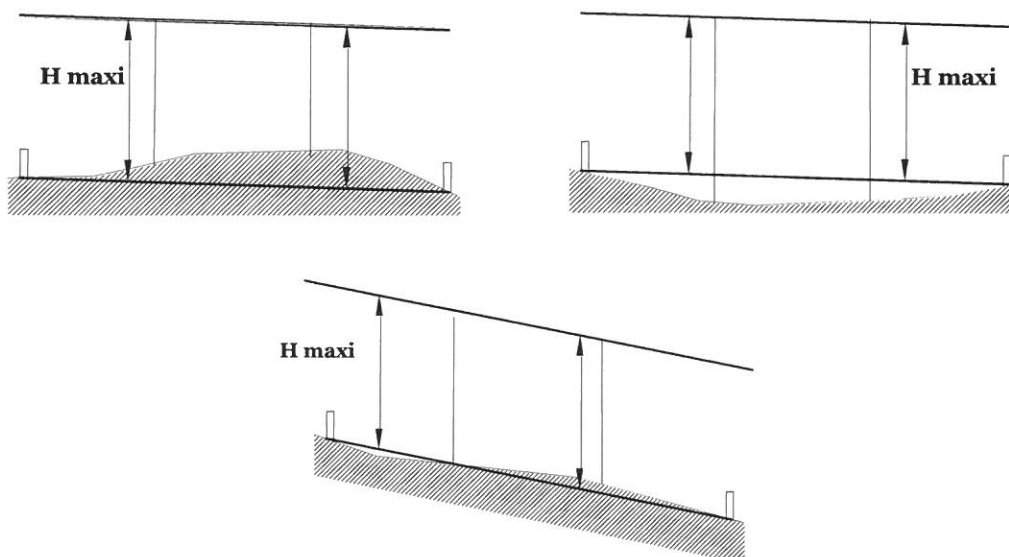
La hauteur des constructions est également limitée en fonction de la distance par rapport à l'alignement opposé.

### 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.



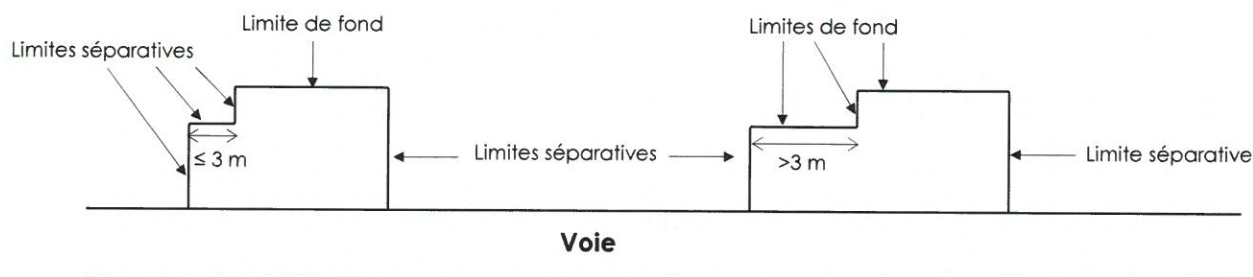
### Limite de fond

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**

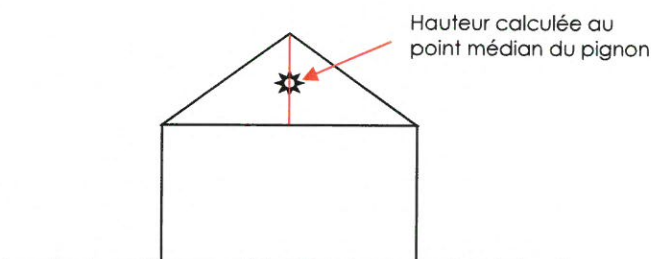
Il s'agit d'un mur ne comportant pas de baie.

**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 faîtiage.

**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>GRISSET 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