



# RÈGLEMENT

Pièce n°4b





# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>Dispositions Générales</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zone UCV et UCVa</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Zone UEV, UEVw, UEVwA et UEVgp</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>Zone UV</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>Zone UR</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>Zone UM, UMi et UMapg</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>Zone UAE et UAEp</b>	<b>61</b>
<b>8</b>	<b>Zone N et Nap</b>	<b>69</b>





## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article DG/1- Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal

### **Article DG/2- Portée du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols.**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation d'occuper le sol (délibération °26 du Conseil Municipal du 26 juin 2007 )

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (délibération n° 27 du Conseil Municipal du 26 juin 2007)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés

### **Article DG/3- Division du territoire en zones.**

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zone urbaines sont désignées par l'indice de référence U. Elles comprennent les zones :

- UVC et UCVa
- UEV, UEVw et UEVwA, UEVgp
- UV et UVk
- UR
- UM, UMi et UMapg
- UAE et UAEp

Les zones naturelles sont désignées par l'indice de référence N. Elles comprennent les zones :

- N
- Nap

Le plan indique par ailleurs :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les espaces à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés et les servitudes urbaines au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
- les périmètres de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

## **Article DG/4- Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article DG/5- Stationnement**

Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation de construire ne peut pas satisfaire, pour des raisons techniques liées à la nature du sol ou la configuration du terrain, aux obligations en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places non réalisées sur le terrain d'assiette du projet de l'obtention d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement privé.

Les règles de stationnement sont complétées de la façon suivante :

- 2,50 de large sur 5 m de long par place
- ou 25 m<sup>2</sup> par place accès compris.

## **Article DG/6- Les protections archéologiques.**

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan annexé en pièce n° 8.

Dans les sites :

- 869 Site médiéval
- 868 Bourg ancien
- 870 Site préhistorique

La DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux, sans limite de seuil, susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Pour le reste du territoire de la commune, la DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, et d'une superficie supérieure ou égale à 5 000m<sup>2</sup>.

Enfin, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article 14 de la loi du 27 Septembre 1941, validée 1945).

## Article DG/7-Risques, nuisances et protections

### 7.1. Les risques de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléas faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien.

Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ces caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

### 7.2. Les matériaux superficiels argilo marneux

La totalité du territoire communal est touchée par un aléas faible en matière de retrait-gonflement des sols argileux. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à l'annexe n°2 jointe au présent PLU.

### 7.3. Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 28 Avril 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans la Seine Saint-Denis, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb. Il importe de prendre toutes dispositions en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. Cet arrêté est annexé en pièce n°5.

### 7.4. Risques technologiques de transport de matières dangereuses

Dans les parties du territoire soumises au risque technologique de transport de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz haute pression, dont le tracé figure à l'annexe 3 et au plan de zonage, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique. Trois zones sont définies :

- une « **zone permanente d'interdiction** » dans laquelle tout projet d'IGH ou d'ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz et 10 m de part et d'autre de la canalisation d'hydrocarbure. Ce périmètre s'ajoute à la servitude d'urbanisme déjà existante relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements, en relation avec la présente canalisation.
- une « zone intermédiaire » où des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur existent. Les distances à respecter sont précisées dans le tableau ci dessous.

- une « **zone d'information du transporteur** », dans laquelle tout projet d'urbanisme fait l'objet d'une information du transporteur GRT Gaz ou trapil afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

	<b>Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation</b>		<b>Zones justifiant vigilance et information</b>
Caractéristiques des canalisations	<b>Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes</b>	<b>Zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent</b>	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 300 et PMS 40 bar	5 m	70 m	95 m
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m
DN 100 et PMS 40 bar	5 m	15 m	15 m

SOURCE : DRIRE 10 Crillon 75194 Paris cedex 04

Tout projet de construction ou d'installation se situant à proximité d'un ouvrage de gaz devra faire l'objet d'une consultation, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire :

<p>GRT Gaz – Pôle exploitation Val-de-Seine – équipe Travaux Tiers-</p> <p>2 rue Pierre Timbaud</p> <p>93238 GENNEVILLIERS CEDEX</p>
--

Les projets compris dans ces périmètres ne pourront être autorisés ou refusés qu'après avis et sous réserve de prescriptions spéciales du service gestionnaire de ces ouvrages.

## 7.5. Zone de protection acoustique

Dans les secteurs portés en zone de protection acoustique sur le plan en annexe 4, les constructions destinées au logement, au bureau, les établissements de soins et d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté 00.0784 du 13 Mars 2000, et s'il y a lieu aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci. Cet arrêté est annexé au présent PLU.

## 7.6. Entretien des réseaux de gaz, de chauffage urbain et de transport et distribution d'électricité

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes n°3 jointes au présent PLU.

## 7.7. Reconstruction après sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction des constructions existantes sera admise, sous réserve de la compatibilité avec les dispositions des lois d'aménagement et des



servitudes d'utilité publique. L'amélioration au regard de la règle, si la reconstruction n'est pas conforme à cette dernière, devra être mise en œuvre dans la mesure du possible.

## **Article DG/8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **8.1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toutes constructions existantes ou nouvelles qui requièrent une alimentation en eau.

### **8.2. Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'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 conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées 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.

#### **8.2.1. Eaux claires**

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

En raison des risques liés à la dissolution de gypse antéludien, les constructeurs devront rechercher toute solution alternative au pompage et au rabattement de nappe provisoires afin de diminuer les mouvements d'eau souterrains.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

### **8.2.2 Eaux Usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

### **8.2.3 Eaux Pluviales**

En raison des risques d'inondation et de dissolution de gypse antéludien toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La mise en place et l'utilisation de systèmes d'infiltration des eaux pluviales tels que puisard, puits d'infiltration etc. sont interdites.

En tenant compte de l'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales et de l'obligation de raccordement par défaut au réseau d'assainissement, la rétention des eaux pluviales à la parcelle, doit être privilégiée.

Les eaux pluviales retenues sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire le débit de rejet autorisé est alors de 2L/s/ha pour toute opération dont la surface d'emprise foncière est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, conformément au Règlement départemental d'assainissement.

Dans le cas où la surface des parcelles est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, il est, le plus souvent, difficile techniquement de respecter la contrainte de débit. C'est pourquoi, le maître

d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, les toitures stockantes (végétalisées) etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être de préférence :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels sans infiltration)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, une toiture végétalisée à fort substrat, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineraient directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne jouerait alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

### **8.3. Énergie et réseaux de télécommunication**

Les branchements aux réseaux d'énergie et de téléphone et numériques ou de fibres optiques sur le domaine public comme sur les propriétés doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### **8.4. Déchets**

Il convient de prévoir dans toutes nouvelles constructions l'édification de locaux poubelles d'une taille suffisante pour le stockage des containers nécessaires.

Pour les constructions, autres que les maisons individuelles, les locaux déchets réalisés doivent être facilement accessibles depuis la rue.

Pour les constructions de plus de 50 logements, la mise en place d'un système de bornes d'apport volontaire enterrées doit être privilégiée en accord avec la ville et le délégataire de service public.

## **Article DG/9 : Espèces végétales indigènes et espèces invasives**

Les constructeurs devront privilégier les espèces figurant sur la liste des espèces indigènes de l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine. Les espèces invasives figurant sur la liste de l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine seront à proscrire.

[http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/Liste\\_Guide/4\\_3.pdf](http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/Liste_Guide/4_3.pdf)

## **Article DG/10: Définitions**

### **Accès :**

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules peuvent pénétrer sur le terrain.

### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

### **Alignement :**

Limite entre le terrain privé et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

### **Claire-voie :**

Se dit d'une clôture pour laquelle les vides sont plus nombreux que les parties pleines.

### **Emprise au sol :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Espaces verts de pleine terre :**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol. Seul le passage de réseaux y est possible (assainissement, électricité, téléphone....)

### **Extension :**

L'extension d'une construction existante peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

### **Façades aveugles :**

Sont considérées comme aveugles les façades qui comportent:

- des ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90 m de hauteur par rapport au plancher du niveau
- des châssis fixes et opaques ou translucides
- des portes pleines, opaques ou translucides.

### **Limites séparatives :**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites entre deux terrains privés.

**Saillie :**

Parties ou éléments de construction qui dépassent de la façade d'une construction : balcon, corniche, moulure.....

**Sol naturel :**

État du sol avant travaux.

**Terrain (ou unité foncière) :**

Propriété foncière d'un seul tenant constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## **UCV et UCVa**

Cette zone correspond aux secteurs qui composent le centre ville traditionnel et qui présentent un tissu constitué, le plus souvent en alignement des voies. Des activités de services ou des commerces y sont présentes et doivent pouvoir s'y développer.

La zone comprend un sous-secteur UCVa qui correspond aux quartiers du Baliveau et de Perrin, où les tissus sont constitués d'opérations d'habitat collectif récentes.

### **Article UCV/1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

**1.1.** Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.

**1.2.** Les industries.

**1.3.** Les entrepôts ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

**1.4.** Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

**1.5.** Les garages collectifs de caravanes.

**1.6.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

**1.7.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

### **Article UCV/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

**2.1.** L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

**2.2.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

**2.3.** Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

## **Article UCV/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès :**

**3.1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies publiques ou privées.

**3.1.2.** Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès et de sécurité conformément aux règlements en vigueur.

**3.1.3.** Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

#### **3.1.4. Bateaux :**

De manière à ne pas gêner la circulation des piétons sur les trottoirs, les bateaux d'accès aux terrains depuis les voies publiques doivent être limités à un seul bateau par terrain de moins de 30 m de façade sur rue. Au delà, deux bateaux peuvent être admis si la sécurité des circulations n'est pas mise en cause. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, deux bateaux pourront être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Leur largeur ne doit pas excéder 5,00 m.

### **3.2. Voies privées**

**3.2.1.** La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est autorisée. Toute nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise égale ou supérieure à 8,00m.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur de 6,00m pour les voies d'une longueur inférieure à 50m et desservant au plus 10 logements.

**3.2.2.** Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant notamment le demi-tour des véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères ou au secours.

## **Article UCV/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

## **Article UCV/5. Superficie minimale des terrains.**

Cet article est sans objet.



## **Article UCV/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

### **6.1. Dispositions générales.**

Sauf alignement spécifique porté au plan, les constructions de premier rang doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. La construction de bâtiments en second rang n'est autorisée que dans la mesure où une construction de premier rang est réalisée.

**6.1.1.** En secteurs UCVa, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2,50m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

**6.1.2** Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement, les extensions sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

### **6.2. Saillies et retraits**

Les saillies et retraits de façade sont autorisés de manière ponctuelle (maximum 30% du linéaire de la façade) dans la mesure où ils n'excèdent pas 1,20 m de profondeur.

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne peuvent être situées à moins de 4,30m du niveau du sol.

Les loggias sur rue sont interdites.

L'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée en surplomb des voies et emprises publiques piétonnes sans excéder 0,15m de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU et à condition de ne pas entraver les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**6.3.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UCV/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

**7.1.** Dans le secteur UCV, dans une bande de 15,00m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

Au delà de la bande de 15,00 m, les constructions peuvent s'accoler sur toutes les limites séparatives ou s'implanter en retrait en respectant alors les conditions ci-dessous :

### **7.1.1. En cas de vues :**

Sur les limites latérales et de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 5,00m

#### **7.1.2. En cas de murs aveugles :**

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.

**7.2.** Dans le secteur UCVa, les constructions peuvent s'accoler sur toutes les limites séparatives ou s'implanter en retrait en respectant alors les conditions ci-dessous :

#### **7.2.1. En cas de vues:**

Sur les limites latérales et de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 5,00m

#### **7.2.2. En cas de murs aveugles :**

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.

**7.3.** Les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif peuvent s'accoler sur toutes les limites séparatives ou s'implanter en retrait en respectant alors les conditions ci-dessous :

#### **7.3.1. En cas de vues:**

Sur les limites latérales et de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 5,00m

#### **7.3.2. En cas de murs aveugles**

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.

**7.3.3.** Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m minimum.

#### **7.4. Constructions existantes**

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent pas le présent article :

–les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

–l'obligation d'implantation sur les limites latérales ne s'applique pas aux extensions qui doivent alors respecter les retraits définis en 7.1

- l'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée, au delà de la bande définie en 7.1, sans excéder 0,15m de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.

### **Article UCV/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8.1.** Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

**8.1.1.** dans le cas d'une façade percée de vues donnant sur un mur aveugle, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5,00m

**8.1.2.** dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8,00m.

**8.1.3.** dans le cas de deux façades aveugles, une distance minimum de 5,00m.

**8.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UCV/9. Emprise au sol des constructions**

Cet article est sans objet.

## **Article UCV/10. Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage.

**10.2.** Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

**10.3.** Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

**10.4.** La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en terme de performances exigées.

## **Article UCV/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage**

**11.1.** Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Façades**

**11.2.1.** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture et les annexes.

**11.2.2.** En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

**11.2.3.** Les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives tous les 40,00m au minimum.

**11.2.4** Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes.

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m.

**11.3.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

### **11.4. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur**

Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert.

### **11.5. Antennes**

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

## **Article UCV/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes .

### **12.2. Normes minimum de stationnement**

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

**12.2.1. Habitation :** en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :

- 1 place de stationnement voiture par logement.

#### **12.2.2 Résidence hôtelière :**

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie.

#### **12.2.3. Bureaux :**

- une place pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- une place pour 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

#### **12.2.4. Artisanat :**

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum.

#### **12.2.5. Commerces :**

- à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **12.2.6. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

**12.3.** Les extensions de constructions ne créant pas de logements supplémentaires ne sont pas soumises à la création de nouvelles places de stationnement.

**12.4.** Les aires de stationnement voiture intérieures aux bâtiments ne peuvent occuper la totalité des surfaces des rez-de-chaussées afin de permettre une animation de la façade sur rue.

**12.5.** Un ou plusieurs locaux vélos représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction sont exigés pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>. Ces locaux devront être affectés à chacune des occupations des bâtiments.

### **Article UCV/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations**

**13.1 :** Aucune obligation n'est imposée en zone UCV.

**13.2 :** En secteur UCVA 10 % du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre ou remplacés par des solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant :

	Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de type de surface	Description du type de surface
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier....)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation  (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

**13.3 :** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Article UCV/14. Coefficient d'occupation du sol**

Cet article est sans objet.

## **Article UCV/15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

**15.2.** Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

**15.3.** Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

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

**15.5.** Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

L'ensemble des logements devra être équipé pour un raccordement futur.





## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

### **UEV, UEVw, UEVwA et UEVgp**

Cette zone correspond à des secteurs d'accès vers le centre ville traditionnel, présentant un tissu souvent encore pavillonnaire mais dont l'évolution est amorcée.

Des activités de services ou des commerces y sont présentes et doivent pouvoir s'y développer.

Le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA correspondent à une partie des anciens terrains Westinghouse, pour laquelle des règles adaptées ont été définies, afin de permettre la création d'un quartier mixte qui tire parti de la présence de la gare du tram-train et qui tient compte de l'environnement urbain du site.

Le secteur UEVgp correspond à la zone d'évolution autour de la zone de future implantation de la gare du Grand Paris Express Sevrans Beaudottes qui a vocation à desservir un pôle majeur d'intensité et de centralité. A cette zone correspond une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### **Article UEV/ 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites.**

**1.1.** Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.

**1.2.** Les industries.

**1.3.** Les entrepôts ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

**1.4.** Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

**1.5.** Les garages collectifs de caravanes.

**1.6.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

**1.7.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

#### **Article UEV/2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation particulières.**

**2.1.** L'implantation de nouvelles Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des

dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

**2.2** Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp, le respect des articles du présent règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière mais à celle de chaque terrain issu de la division.

**2.3.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

**2.4.** Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

## **Article UEV/ 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies publiques ou privées.

**3.1.2.** Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès et de sécurité conformément aux règlements en vigueur.

**3.1.3.** Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

#### **3.1.4. Bateaux:**

De manière à ne pas gêner la circulation des piétons sur les trottoirs, les bateaux d'accès aux terrains depuis les voies publiques doivent être limités dans la mesure du possible à un seul bateau par terrain. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, deux bateaux pourront être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Leur largeur ne doit pas excéder 5,00 m.

**3.1.5** Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp, afin de faciliter les entrées et sorties des véhicules, plusieurs bateaux peuvent être admis, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voies privées**

**3.2.1.** La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est autorisée. Toute nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise égale ou supérieure à 8,00m.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur de 6,00m pour les voies d'une longueur inférieure à 50m et desservant au plus 10 logements.

**3.2.2.** Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant notamment le demi-tour des véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères ou au secours.

#### **Art. UEV/ 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **Article UEV/ 5 – Superficie minimale des terrains.**

Cet article est sans objet.

#### **Article UEV/ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**6.1.** Les constructions de premier rang doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. La construction de bâtiments en second rang n'est autorisée que dans la mesure où une construction de premier rang est réalisée.

**6.2.** Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement, les extensions sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

**6.3.** Les saillies et retraits de façade sont autorisés de manière ponctuelle (maximum 30% du linéaire de la façade) dans la mesure où ils n'excèdent pas 1,20 m de profondeur. Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne peuvent être situées à moins de 4,30m du niveau du sol.

Les loggias sur rue sont interdites.

Un étage en retrait est autorisé sur toute la longueur du bâtiment au dernier niveau de celui-ci.

**6.4.** Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA, le long du boulevard Westinghouse, ainsi que dans le secteur UEVgp, les constructions de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer mais peuvent, ponctuellement, observer un retrait. Ces retraits ne rentreront pas en compte pour le calcul des saillies et retraits autorisés en 6.3.

**6.5.** Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp, les loggias sur rue sont autorisées à partir de 4,30m du niveau du sol.

Des étages en retrait sont autorisés sur toute la longueur du bâtiment aux deux derniers niveaux de celui-ci.

**6.6.** L'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée en surplomb des voies et emprises publiques piétonnes sans excéder 0,15m de profondeur par rapport au nu des façades pour les

constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU et à condition de ne pas entraver les règles d'accessibilités aux personnes à mobilité réduite.

**6.7.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Art. UEV/7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Dans une bande de 12,00m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites latérales.

**7.1.1.** Cette règle ne s'applique pas aux terrains situés à l'angle de deux rues. Dans ce cas précis, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales et respecter le cas échéant sur l'autre limite les prospects définis en 7.2.

**7.1.2.** Pour les parcelles de plus de 30m de façade sur rue et tout en respectant l'implantation sur les limites séparatives latérales, des interruptions de la façade créant des percées visuelles vers les cœurs d'îlots peuvent être acceptées.

**7.1.3.** Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA, pour les terrains dont la façade principale est sur le boulevard Westinghouse ainsi que dans le secteur UEVgp, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites latérales, dans une bande de 15.00 m de profondeur à partir de l'alignement.

**7.2.** Au delà de la bande de 12,00m définie en 7.1, ou de la bande de 15.00m définie en 7.1.3, les constructions doivent observer un retrait dans les conditions ci-dessous :

### **7.2.1. En cas de vues:**

- Sur les limites latérales ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4,50m.
- Sur les limites de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8,00m.

### **7.2.2. En cas de murs aveugles**

- Sur les limites latérales ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.
- Sur les limites de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6,00m.
- Les constructions de moins de 4,00m de hauteur peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

**7.3.** Les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif peuvent s'accoler sur toutes les limites latérales ou s'implanter en retrait en respectant alors les conditions ci-dessous :

### **7.3.1. En cas de vues:**

- sur les limites latérales ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4,50m.

- sur les limites de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8,00m.

#### **7.3.2. En cas de murs aveugles**

- Sur les limites latérales ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.
- Sur les limites de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6,00m.
- Les constructions de moins de 4,00m de hauteur peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

**7.3.3.** Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m minimum.

#### **7.4. Constructions existantes**

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent pas le présent article

- les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.
- l'obligation d'implantation sur les limites latérales ne s'applique pas aux extensions qui doivent alors respecter les retraits définis en 7.2.
- L'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée en dehors des bandes définies en 7.1 et 7.1.3, sans excéder 0,15m de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.

### **Art. UEV/8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

**8.1.** Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

**8.1.1.** dans le cas d'une façade percée de vues donnant sur un mur aveugle, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5,00m

**8.1.2.** dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8,00m.

**8.1.3.** dans le cas de deux façades aveugles, une distance minimum de 5,00m.

**8.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Art. UEV/ 9 – Emprise au sol des constructions**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises ne peut excéder 60% de la superficie du terrain, à l'exception du sous-secteur UEVwA et du secteur UEVgp où l'emprise au sol peut être portée à 100%.

**9.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Art. UEV/ 10 – Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 15,00m au faîtage.

**10.2.** Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le sous secteur UEVgp, la hauteur des constructions ne peut excéder :

### **10.2.1 : Pour les constructions de premier rang**

15.00m au point le plus haut de la construction. Au-delà de la hauteur de 15.00 m, un niveau supplémentaire est autorisé, jusqu'à 18.00 m au point le plus haut de la construction, avec un recul d'attique d'au moins 1.80m, en façade sur rue. La Surface de plancher de ce niveau supplémentaire ne peut excéder 40 % de celle de l'étage inférieur.

Dans le secteur UEVw et sous secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp sur les axes Salvador Allende, Martin Luther King et sur la RD 115 : 18.00 m au point le plus haut de la construction. Au-delà de la hauteur des 18 mètres, un niveau supplémentaire est autorisé jusqu'à 21.00 m au point le plus haut de la construction, avec un recul d'attique d'au moins 1.80m, en façade sur rue. La Surface de plancher de ce niveau supplémentaire ne peut excéder 40% de celle de l'étage inférieur.

### **10.2.2 : Pour les constructions en rangs secondaires**

- 15.00 m au point le plus haut de la construction

- Dans le secteur UEVw et sous secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp sur les axes Salvador Allende, Martin Luther King et sur la RD 115 : 15,00 m au point le plus haut de la construction. Au-delà de la hauteur des 15 mètres, un niveau supplémentaire est autorisé jusqu'à 18,00 m au point le plus haut de la construction, avec un recul d'attique d'au moins 1.80m, en façade sur rue. La Surface de plancher de ce niveau supplémentaire ne peut excéder 40% de celle de l'étage inférieur.

**-10.2.3 :** La hauteur des constructions dont les RDC présentent une hauteur égale ou supérieure à 3.20m par rapport à la voie ou emprise publique peut être majorée de 0,60 m.

**-10.2.4 :** Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

**10.3.** Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

**10.4.** La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en terme de performances exigées.

## **Article UEV/ 11 – Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.**

**11.1.** Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Façades**

**11.2.1.** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture et les annexes.

**11.2.2.** En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

**11.2.3.** Les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives tous les 40,00m au minimum.

**11.2.4.** Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp, les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives, à partir notamment de variations des hauteurs, des rythmes et/ou des formes de percement.

**11.2.5** Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes.

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m.  
Dans le secteur UEVw et dans le sous-secteur UEVwA, les clôtures en limites séparatives devront être ajourées et ne pas dépasser 2,60m de hauteur.

**11.3.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

### **11.4. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur**

Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les



travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert.

### **11.5. Antennes**

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

## **Article UEV /12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes.

### **12.2. Normes minimum de stationnement**

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

**12.2.1. Habitation :** en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :

- 1,5 place de stationnement voiture par logement
- en secteur UEVw et sous secteur UEVa ainsi que dans le secteur UEVgp, 1 place de stationnement voiture par logement.

#### **12.2.2 Résidence hôtelière :**

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie

#### **12.2.3. Bureaux :**

- une place pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- une place pour 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

#### **12.2.4. Artisanat :**

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum.

#### **12.2.5. Commerces :**

- à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.2.6. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.



**12.2.7.** Dans les secteurs UEVw et sous secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (nuit/jour ou weekend/semaine). Le nombre de places de stationnement à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

**12.3.** Les extensions de constructions ne créant pas de logements supplémentaires ne sont pas soumises à la création de nouvelles places de stationnement.

**12.4.** Les aires de stationnement voiture intérieures aux bâtiments ne peuvent occuper la totalité des surfaces des rez-de-chaussées afin de permettre une animation de la façade sur rue.

**12.5.** Un ou plusieurs locaux vélos représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction sont exigés pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>. Ces locaux devront être affectés à chacune des occupations des bâtiments.

### **Article UEV /13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations.**

**13.1.** L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

**13.2.** 10 % du terrain doivent être traités soit en espaces verts de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant.

	<b>Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface</b>	<b>Description du type de surface</b>
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier....)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'aire et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation  (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm

	Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de type de surface	Description du type de surface
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

**13.3** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Article UEV /14 – Coefficient d'occupation du sol**

Cet article est sans objet.

## **Article UEV/15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

**15.2.** Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

**15.3.** Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

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

**15.5.** Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

L'ensemble des logements devra être équipé pour un raccordement futur.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## **UV et UVk**

Cette zone correspond à des secteurs qui peuvent recevoir de l'urbanisation sous une forme adaptée prenant en compte la volonté d'y voir se développer la ville verte. Des activités de services ou des commerces doivent pouvoir s'y développer.

La zone comprend un sous-secteur UVk qui correspond à une partie des terrains Kodak.

### **Article UV/1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

**1.1.** Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.

**1.2.** Les industries.

**1.3.** Dans le secteur UVk, les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**1.4.** Les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

**1.5.** Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

**1.6.** Les garages collectifs de caravanes.

**1.7.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

**1.8.** Les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> dans les secteurs de constructibilité limitée portés au plan. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées aux chantiers de la Société du Grand Paris et de la Société Nationale des Chemins de Fer Français.

**1.9.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

### **Article UV/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

**2.1.** L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

**2.2.** Dans le secteur UVk, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

**2.3.** Les entrepôts dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 50% des volumes construits sur le terrain.

**2.4.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

**2.5.** Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

### **Article UV/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### **3.1 Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies publiques ou privées.

**3.1.2.** Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès et de sécurité conformément aux règlements en vigueur.

**3.1.3.** Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

##### **3.1.4. Bateaux**

De manière à ne pas gêner la circulation des piétons sur les trottoirs, les bateaux d'accès aux terrains depuis les voies publiques doivent être limités dans la mesure du possible à un seul bateau par terrain. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, deux bateaux pourront être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Leur largeur ne doit pas excéder 5,00 m.

#### **3.2. Voies privées**

**3.2.1.** La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est autorisée. Toute nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise égale ou supérieure à 8,00m.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur de 6,00m pour les voies d'une longueur inférieure à 50m et desservant au plus 10 logements.

**3.2.2.** Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant notamment le demi-tour des véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères ou au secours.

#### **Article UV/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **Article UV/5. Superficie minimale des terrains.**

Cet article est sans objet.

#### **Article UV/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**6.1.** Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2,50m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

**6.2.** Les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

#### **Article UV/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter en retrait sur au moins l'une des deux limites latérales et observer alors un retrait dans les conditions ci-dessous :

##### **7.1.1. En cas de vues**

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal à 5,00m

##### **7.1.2. En cas de murs aveugles**

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal à 3,00m.

**7.2.** Les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement, mais doivent respecter en cas de retrait les conditions décrites à l'article 7.1.1. et 7.1.2.

#### **Article UV/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8.1.** Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

**8.1.1.** Dans le cas d'une façade percée de vues donnant sur un mur aveugle, une distance minimum de 5,00m.

**8.1.2.** Dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8,00m.

**8.1.3.** Dans le cas de deux façades aveugles, une distance minimum de 3,00m.

**8.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UV/9. Emprise au sol des constructions.**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

**9.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UV/10. Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder : 15,00m au faîtage ou à l'acrotère de la toiture terrasse et 4 niveaux+ combles ou 4 niveaux+ un étage en retrait, l'étage en retrait devant présenter un retrait minimum de 3,00m par rapport au droit de la façade principale.

**10.2.** Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

**10.3.** Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

**10.4.** La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en terme de performances exigées.

## **Article UV/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage**

**11.1.** Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## **11.2. Façades**

**11.2.1.** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture et les annexes.

**11.2.2.** En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

**11.2.3.** Les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives tous les 40,00m au minimum.

**11.2.4** Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes.

## **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m, hormis pour les portails et entrées dont la hauteur ne peut excéder 3m.

**11.3.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **11.4. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur**

Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert.

## **11.5. Antennes**

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

**11.6.** Pour le secteur UVk, cet article est sans objet.

## **Article UV/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes .

## **12.2. Normes minimum de stationnement**

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

**12.2.1. Habitation :** en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :

- 1,5 place de stationnement voiture par logement.

### **12.2.2 Résidence hôtelière :**

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie.

### **12.2.3. Bureaux :**

- une place pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- une place pour 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

### **12.2.4. Artisanat :**

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum.

### **12.2.5. Commerces :**

- à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **12.2.6. Entrepôt :**

- 1 place de stationnement voiture pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum.

### **12.2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

**12.3.** Les extensions de constructions ne créant pas de logements supplémentaires ne sont pas soumises à la création de nouvelles places de stationnement.

**12.4.** Les aires de stationnement voiture intérieures aux bâtiments ne peuvent occuper la totalité des surfaces des rez-de-chaussées afin de permettre une animation de la façade sur rue.

**12.5.** Un ou plusieurs locaux vélos représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction sont exigés pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>. Ces locaux devront être affectés à chacune des occupations des bâtiments.

## **Article UV/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations.**

**13.1.** L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

**13.2.** 20 % minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre, à cela s'ajoute 10 % traités soit en espaces verts de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant.

En secteur UVk, 15% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre, à cela s'ajoute 10 % traités soit en espaces verts de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant :

	<b>Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface</b>	<b>Description du type de surface</b>
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier....)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'aire et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

**13.4.** Les parcs de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**13.5.** Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés : 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

## **Article UV/14. Coefficient d'occupation du sol**

Cet article est sans objet.

## **Article UV/15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

**15.2.** Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

**15.3.** Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

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

**15.5.** Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

## **Article UV/16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

L'ensemble des logements devra être équipé pour un raccordement futur.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## **UR**

Cette zone correspond aux grands secteurs de rénovation urbaine des Beaudottes, Montceux Pont-Blanc et Rougemont qui font l'objet d'opérations de renouvellement.

### **Article UR/1. Les occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.

**1.2.** Les industries.

**1.3.** Les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

**1.4.** Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

**1.5.** Les garages collectifs de caravanes.

**1.6.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

**1.7.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

### **Article UR/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**2.1.** L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

**2.2.** Les entrepôts dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 50% des volumes construits sur le terrain.

**2.3.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales ;

**2.4.** Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

## **Article UR/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies publiques ou privées.

**3.1.2.** Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès et de sécurité conformément aux règlements en vigueur.

**3.1.3.** Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

### **3.1.4. Bateaux**

De manière à ne pas gêner la circulation des piétons sur les trottoirs, les bateaux d'accès aux terrains depuis les voies publiques doivent être limités à un seul bateau par terrain de moins de 30 m de façade sur rue. Au delà, deux bateaux peuvent être admis si la sécurité des circulations n'est pas mise en cause. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, deux bateaux pourront être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Leur largeur ne doit pas excéder 5,00 m.

### **3.2. Voies privées**

**3.2.1.** La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est autorisée. Toute nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise égale ou supérieure à 8,00m.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur de 6,00m pour les voies d'une longueur inférieure à 50m et desservant au plus 10 logements.

**3.2.2.** Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant notamment le demi-tour des véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères ou au secours.

## **Article UR/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

## **Article UR/5. Superficie minimale des terrains**

Cet article est sans objet.

## **Article UR/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2,50m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

**6.2.** Les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

## **Article UR/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les constructions doivent observer un retrait sur au moins l'une des deux limites latérales dans les conditions ci-dessous :

### **7.1.1. En cas de vues**

Sur les limites latérales et de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5,00m

### **7.1.2. En cas de murs aveugles**

- Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.
- Les constructions de moins de 4,00m de hauteur peuvent s'implanter en limites séparatives latérales et de fond de terrain.

### **7.2. Constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent pas le présent article sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

**7.3.** Les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement, mais doivent respecter en cas de retrait les conditions décrites aux articles 7.1.1 et 7.1.2.

## **Article UR/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**8.1.** Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

**8.1.1.** Dans le cas d'une façade percée de vues donnant sur un mur aveugle, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5,00m.

**8.1.2.** Dans le cas de deux façades aveugles, une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3,00m.

**8.1.3.** Dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8,00m.

**8.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UR/9. Emprise au sol des constructions**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

**9.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UR/10. Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 18,00m et 5 niveaux+ comble ou 5 niveaux+ un étage en retrait, l'étage en retrait devant présenter un retrait minimum de 3,00m par rapport au droit de la façade principale.

**10.2.** Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

**10.3.** Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

**10.4.** Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

**10.5.** La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en terme de performances exigées.

## **Article UR/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.**

**11.1.** Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à



l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **11.2. Façades**

**11.2.1.** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture et les annexes.

**11.2.2.** En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

**11.2.3.** Les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives tous les 40,00m au minimum.

**11.2.4** Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes.

## **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m, hormis pour les portails et entrées dont la hauteur ne peut excéder 3m.

**11.3.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **11.4. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur**

Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert.

## **11.5. Antennes**

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

## **Article UR/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes .

## **12.2. Normes minimum de stationnement**

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

**12.2.1. Habitation :** en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :

- 1 place de stationnement voiture par logement

### **12.2.2 Résidence hôtelière :**

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie.

### **12.2.3. Bureaux :**

- une place pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- une place pour 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

### **12.2.4. Artisanat :**

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum.

### **12.2.5. Commerces :**

- à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.2.6. Entrepôts :**

- 1 place de stationnement voiture pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum.

### **12.2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

**12.3.** Les extensions de constructions ne créant pas de logements supplémentaires ne sont pas soumises à la création de nouvelles places de stationnement.

**12.4.** Les aires de stationnement voiture intérieures aux bâtiments ne peuvent occuper la totalité des surfaces des rez-de-chaussées afin de permettre une animation de la façade sur rue.

**12.5.** Un ou plusieurs locaux vélos représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction sont exigés pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>. Ces locaux devront être affectés à chacune des occupations des bâtiments.

## **Article UR/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations**

**13.1.** L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

**13.2.** 20% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre, à cela s'ajoute 10 % de la surface du terrain, traité soit en espace vert de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant :

	<b>Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface</b>	<b>Description du type de surface</b>
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier...)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'aire et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation  (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

**13.3.** Les parcs de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**13.4.** Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés : 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

## **Article UR/14. Coefficient d'occupation du sol.**

Cet article est sans objet.

## **Article UR/15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

**15.2.** Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

**15.3.** Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

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

**15.5.** Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

## **Article UR/16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

L'ensemble des logements devra être équipé pour un raccordement futur.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## **UM, UMi et Umapg**

Cette zone correspond à des secteurs de maisons sous des formes diverses : lotissements organisés du début du XX<sup>e</sup> siècle, tissus de croissance naturel ou secteurs d'urbanisation organisée plus récents. Ils couvrent une grande part du territoire communal. Des activités de services ou des commerces y sont présents et doivent pouvoir s'y développer.

La zone comprend deux secteurs : UMapg pour les secteur dont les terrains sont issus de permis groupés et dont les constructions doivent pouvoir évoluer et UMi pour les secteurs qui peuvent, compte tenu de leur localisation, accepter une certaine intensification.

### **Article UM/1 – Occupations et utilisations du sol interdites.**

**1.1.** Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.

**1.2.** Les industries

**1.3.** Les entrepôts et les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

**1.4.** Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités

**1.5.** Les garages collectifs de caravanes

**1.6.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

**1.7.** Toute construction ou installation nouvelle dans la zone de 50m de protection des lisière du massif forestier indiqué au plan de zonage à l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**1.8.** En zone Umi, les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieur à 50 m<sup>2</sup> dans les périmètres de constructibilité limitée portés au plan. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées aux chantiers de la Société du Grand Paris et de la Société Nationale des Chemins de Fer Français.

**1.9.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

## **Article UM/2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

**2.1.** L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

**2.2.** Les entrepôts dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 50% des volumes construits sur le terrain.

**2.3.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

**2.4.** Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

## **Article UM/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies publiques ou privées.

**3.1.2.** Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès et de sécurité conformément aux règlements en vigueur.

**3.1.3.** Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

#### **3.1.4. Bateaux :**

De manière à ne pas gêner la circulation des piétons sur les trottoirs, les bateaux d'accès aux terrains depuis les voies publiques doivent être limités à un seul bateau par terrain. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, deux bateaux pourront être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Leur largeur ne doit pas excéder 5,00 m.

## **3.2. Voies privées**

**3.2.1.** La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est autorisée. Toute nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise égale ou supérieure à 8,00m.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur de 6,00m pour les voies d'une longueur inférieure à 50m et desservant au plus 10 logements.

**3.2.2.** Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant notamment le demi-tour des véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères ou au secours.

## **Article UM 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

## **Article UM/ 5- Superficie minimale des terrains.**

Cet article est sans objet.

## **Article UM /6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être obligatoirement édifiées à 5,00m au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer ou de l'alignement porté au plan.

En secteur UMi, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

### **6.2. Saillies et retraits**

Les saillies sont interdites en surplomb des voies et emprises publiques à l'exception de la zone UMi où les saillies et retraits de façades sont autorisés de manière ponctuelle (maximum 30% du linéaire de la façade) pour les constructions implantées à l'alignement des voies ou emprise publiques .

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne peuvent être situées à moins de 4,30m du niveau du sol.

Les loggias sur rue sont interdites.

L'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée en surplomb des voies et emprise publiques piétonnes sans excéder 0,15m de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU et à condition de ne pas entraver les règles d'accessibilités aux personnes à mobilité réduite.

**6.3.** Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 20,00 m de profondeur à partir de l'alignement.

**6.4.** En dehors de la bande constructible délimitée par les articles 6.1 et 6.3, sont autorisés uniquement :

- un abri de jardin ou un appentis tels que définis à l'article 8
- les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée, d'une emprise de moins de 5,00m<sup>2</sup> et d'une profondeur maximum de 1,50m
- l'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 0,40m de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU
- les piscines non couvertes
- les constructions et aménagements nécessaires aux entrées de garage.

**6.5.** Dans le cas des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas le retrait par rapport à l'alignement ou l'implantation dans la bande constructible, les extensions sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante de manière à ne pas aggraver la situation au regard de l'actuel règlement.

**6.6.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UM/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;**

**7.1.** Les constructions doivent observer un retrait sur au moins l'une des deux limites latérales et dans les conditions ci-dessous :

### **7.1.1. En cas de vues**

- sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal à 8,00m
- dans le secteur UMi, sur les limites latérales et de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4,50m.

### **7.1.2. En cas de murs aveugles**

- sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal à 3,00m
- dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent pas le présent article, les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

**7.2.** Les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

**7.3.** Les abris de jardin, les appentis et les piscines non couvertes définis à l'article 8 peuvent s'implanter librement sur le terrain.



**7.4.** Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

## **Article UM/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8.1.** Il n'est autorisé qu'un seul volume construit par terrain à l'exception de :

- un abri de jardin de moins de 8,00m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,60m au faîtage
- un appentis adossé obligatoirement aux limites du terrain, de moins de 4,00m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne doit pas dépasser celle de la clôture
- les piscines non couvertes.

**8.2.** Dans le secteur UMi, la construction de plusieurs volumes sur un même terrain est autorisée. Les constructions doivent alors respecter :

- dans le cas de vues réciproques ou de vues depuis l'une des façades, une distance minimum de 8,00m
- dans le cas de deux façades aveugles, une distance minimum de 4,50m.

**8.3.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UM/9. Emprise au sol des constructions**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

**9.2.** Dans le secteur UMi, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

**9.3** Un dépassement de l'emprise au sol définis en 9.1 et 9.2 peut être autorisé pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables dans les conditions définies à l'article 6.4.

**9.4.** Dans le sous secteur UMapg, pour les constructions existantes avant l'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'emprise au sol définies en 9.1 et 9.2, les extensions sont autorisées dans la limite de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois par unité d'habitation.

**9.5.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UM/10. Hauteur maximale des constructions.**

**10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 11,00m au faîtage ou 9,00m à l'acrotère de la toiture terrasse et 3 niveaux + un niveau semi enterré ne dépassant pas le sol naturel de plus de 1,50m.

**10.2.** Dans le secteur UMi, la hauteur des constructions ne peut excéder 12,00m au faîtage ou 9,00m à l'acrotère de la toiture terrasse et 4 niveaux.

**10.3.** Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

**10.4.** Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

**10.5.** Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

## **Article UM/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.**

**11.1.** Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Façades**

**11.2.1.** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture, les abris de jardin et appentis.

**11.2.2.** En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

**11.2.3** Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes.

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00 m et elles doivent être ajourées sur la partie supérieure sur au moins 60 % de leur hauteur. En limites séparatives, les clôtures doivent être pourvues d'un système de perméabilité afin de favoriser les continuités écologiques.

**11.3.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

### **11.4. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur**

Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les

travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert.

### **11.5. Antennes**

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

## **Article UM/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes .

### **12.2. Normes minimum de stationnement**

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

**12.2.1. Habitation :** en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :

- 2 places de stationnement voiture par logement.

#### **12.2.2 Résidence hôtelière :**

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie

#### **12.2.3. Bureaux :**

- une place pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- une place pour 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevan-Livry, Sevan-Beaudottes et les deux gares du T4.

#### **12.2.4. Artisanat :**

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum.

#### **12.2.5. Commerces :**

- à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

#### **12.2.6. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

**12.3.** Les extensions de constructions ne créant pas de logements supplémentaires ne sont pas soumises à la création de nouvelles places de stationnement.

**12.4.** Les aires de stationnement voiture intérieures aux bâtiments ne peuvent occuper la totalité des surfaces des rez-de-chaussées afin de permettre une animation de la façade sur rue.

**12.5.** Pour les logements collectifs, un ou plusieurs locaux vélos représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction sont exigés pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>. Ces locaux devront être affectés à chacune des occupations des bâtiments.

### **Article UM/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantation**

**13.1.** L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

**13.2.** 50% minimum du terrain doit être préservé en espaces libres non imperméabilisés.

**13.3.** 30% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre, à cela s'ajoute 10 % traités soit en espaces verts de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant.  
En secteur UMi, 25% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre, à cela s'ajoute 10 % traités soit en espaces verts de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant.

	<b>Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface</b>	<b>Description du type de surface</b>
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier....)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au

	<b>Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface</b>	<b>Description du type de surface</b>
		développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

**13.4.** Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés : 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre.

**13.5** En secteur UMapg, pour permettre les extensions définies en 9.4 les espaces libres non imperméabilisés et les espaces verts de pleine terre peuvent être réduits dans les mêmes proportions que les surfaces de plancher créées avec un maximum de 15 m<sup>2</sup>, une seule fois par unité d'habitation.

**13.6.** Les aires de stationnement devront recevoir un traitement paysagé soit 1 arbre pour 4 places de stationnement.

**13.7.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UM/14. Coefficient d'occupation du sol**

Cet article est sans objet.

## **Article UM/15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

**15.2.** Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

**15.3.** Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

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

**15.5.** Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propre au réseau concerné.

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

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

L'ensemble des logements devra être équipé pour un raccordement futur.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## **UAE et UAEP**

Cette zone correspond à des secteurs destinés à l'implantation d'activités économiques. La zone comprend un sous-secteur UAEP qui présente des caractères différents en terme de paysage urbain et de densité.

### **Article UAE/1. Les occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, en dehors de celles indiquées à l'article 2.

**1.2.** Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.

**1.3.** Le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes.

**1.4.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

**1.5.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales ;

### **Article UAE/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulière**

**2.1.** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements ou installations existants ou autorisés.

**2.2.** L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

**2.3.** Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

**2.4.** Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

## **Article UAE/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès :**

**3.1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies publiques ou privées.

**3.1.2.** Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès et de sécurité conformément aux règlements en vigueur.

**3.1.3.** Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

### **3.2. Voies privées :**

**3.2.1.** La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est autorisée. Toute nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise égale ou supérieure à 8,00m.

**3.2.2.** Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant notamment le demi-tour des véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères ou au secours.

## **Article UAE/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.**

Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

## **Article UAE/5. Superficie minimale des terrains.**

Cet article est sans objet.

## **Article UAE/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**6.1.** Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4,50m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer ou de l'alignement spécifique porté au plan.



**6.2.** Dans le secteur UAEP, les constructions doivent être édifiées en retrait de 4,50m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer, excepté le long de l'avenue Gabriel Péri où l'implantation à l'alignement est possible.

**6.3.** Dans le cas des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent ni l'alignement, ni le retrait de 4,50m minimum, les extensions sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

**6.4.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article UAE/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

**7.2.** En secteur UAEP, les constructions ne peuvent s'implanter que sur l'une des limites séparatives. Elles doivent alors respecter vis à vis des autres limites un retrait au moins égal à 4,50m.

**7.3.** Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent pas le présent article, les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

## **Article UAE/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8.1.** Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 4,50m.

## **Article UAE/9. Emprise au sol des constructions.**

Cet article est sans objet.

## **Article UAE/10. Hauteur maximale des constructions.**

**10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 15,00m.

**10.2.** Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

**10.3.** Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

**10.4.** Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

**10.5.** La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en terme de performances exigées.

## **Article UAE/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.**

**11.1.** Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, éventuellement sur un muret de 0,40m maximum, d'une hauteur totale maximum de 2,00m.

### **11.3. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur**

Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert.

### **11.4. Antennes**

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

## **Article UAE/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

### **12.2. Normes minimum de stationnement**

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

**12.2.1. Habitation :** en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :

- 2 places de stationnement voiture par logement

**12.2.2 Résidence hôtelière :**

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie

**12.2.3. Bureaux :**

- une place pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- une place pour 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

**12.2.4. Artisanat :**

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum.

**12.2.5. Commerces :**

- à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.2.6. Entrepôts :**

- une place de stationnement voiture pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.2.7. Industrie :**

- une place de stationnement voiture pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.2.8. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

**12.3.** Un local vélo représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction est exigé pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

**Article UAE/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations.**

**13.1.** L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

**13.2.** En secteur UAEP, 25% minimum du terrain doit être préservé en espaces libres non imperméabilisés dont au minimum la moitié en espaces verts de pleine terre ou remplacée par des solutions alternatives répondant au coefficient de biotope suivant :

	<b>Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface</b>	<b>Description du type de surface</b>
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier....)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

**13.3.** Les parcs de stationnement doivent recevoir un traitement paysager. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies formant des écrans végétaux et recevoir au minimum un arbre pour quatre places de stationnement.

**13.4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Article UAE/14. Coefficient d'occupation du sol.**

Cet article est sans objet.

## **Article UAE/15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

**15.2.** Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

**15.3.** Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

**15.4.** Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

## **Article UAE/16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

L'ensemble des logements devra être équipé pour un raccordement futur.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## **N et Nap**

Cette zone correspond aux grands ensembles naturels qui ponctuent le territoire communal. Il s'agit des berges du canal de l'Ourcq, du parc des Sœurs, du parc Badier, du parc Jean Moulin, de la butte Montceaux et d'une partie des terrains Kodak.

La zone comprend un sous secteur Nap, couvrant le Parc de la Poudrerie et une partie des terrains de la Plaine Montceaux. Cette zone est destinée à constituer l'un des maillons de l'Arc Paysager et peut recevoir avec des capacités d'accueil très limitées certains types de constructions en lien avec le caractère des lieux, des équipements de sport et de loisirs d'intérêt général et /ou collectif ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

La zone peut accueillir sur une emprise limitée les constructions et installations nécessaires au transport public du Grand Paris en souterrain uniquement, et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause.

### **Article N/1. Les occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, de commerces ou de services en dehors de celles indiquées à l'article 2.

**1.2.** L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes en dehors de celles annoncées à l'article 2.

**1.3.** Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.

**1.4.** Les entrepôts ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

**1.5.** Les dépôts de véhicules.

**1.6.** Les garages collectifs de caravanes.

**1.7.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

**1.8.** Toute construction ou installation nouvelle dans la zone de 50m de protection des lisières du massif forestier indiquée au plan de zonage à l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **Article N/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

**2.1.** Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention et d'agrément
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés
- L'extension très limitée des bâtiments existants quelle que soit leur affectation
- Les exploitations forestières et agricoles
- Les constructions et installations en souterrain nécessaire au réseau de transport du Grand Paris, ainsi que les installations classées pour la protection de l'Environnement qui leur sont nécessaires.

**2.2.** Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

## **Article N/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies publiques ou privées.

**3.1.2.** Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès et de sécurité conformément aux règlements en vigueur et doivent être conçus dans le respect du caractère naturel des zones.

**3.1.3.** Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

### **3.2. Voies privées**

**3.2.1.** La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est autorisée. Toute nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise égale ou supérieure à 8,00m.



**3.2.2.** Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant notamment le demi-tour des véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères ou au secours.

#### **Article N/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **Article N/5. Superficie minimale des terrains.**

Cet article est sans objet.

#### **Article N/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**6.1.** Les constructions doivent être obligatoirement édifiées à au moins 5,00m de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

**6.2.** Les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

**6.3.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

#### **Article N/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales et de fond de parcelle et observer un retrait au moins égal à 5,00m.

##### **7.2. Constructions existantes**

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et qui ne respectent pas le présent article, les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

#### **Article N/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**8.1.** Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 5,00m.

**8.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article N/9. Emprise au sol des constructions.**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 1% de la superficie du terrain.

**9.2.** Dans le secteur Nap, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

## **Article N/10. Hauteur maximale des constructions.**

**10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00m au faîtage. Toutefois, pour les équipements d'intérêt général, la hauteur des constructions peut atteindre 10,00m.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

**10.2.** Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

## **Article N/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.**

**11.1.** Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Façades**

**11.2.1.** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture.

**11.2.2.** En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

### **11.3. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur**

Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert.

### **11.5. Antennes**

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

### **11.6. Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux Espaces Boisés Classés (extrait de l'art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Au terme de l'art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

## **Article N/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit s'intégrer au caractère naturel des espaces.

## **Article N/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations**

**13.1.** L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

**13.2.** Les parcs de stationnement doivent recevoir un traitement paysager. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies formant écrans végétaux et recevoir au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

**13.3** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

#### **Article N/14. Coefficient d'occupation du sol**

Cet article est sans objet.

#### **Article N/15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

**15.2.** Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

**15.3.** Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

**15.4.** Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

#### **Article N/16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.