



Commune du Blanc-Mesnil



Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°4 : Règlement de la zone UI

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil
Territorial du 21 mars 2016 approuvant le PLU

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi S.R.U. portant modification au code de l'urbanisme art.R.123-4 et suivants, est divisé en deux types de zones :

- Les zones urbaines, dites zone U,
- La zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dite zone N.

Les zones urbaines U dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Quatre zones sont délimitées conformément à la légende et repérées par l'indice U au plan en fonction de la nature de la zone :

- **La zone UA** : zone mixte
- **La zone UB** : zone de collectifs et de grands projets,
- **La zone UG** : zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire,
- **Le secteur UI** : zone à vocation économique

La zone naturelle dite zone N, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement. Elle peut accueillir des aménagements de loisirs ainsi que l'implantation d'équipements publics.

ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme R. 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R. 111-4 (desserte, accès et stationnement), R. 111-14-2 (respect des préoccupations d'environnement), R. 111-15 (respect de l'action d'aménagement du territoire), R. 111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).
2. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme).
3. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L. 122-1 du Code de l'Environnement et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme précisés par les articles R 123-2 et 3 du Code de l'Urbanisme.
4. Les dispositions de l'article L. 541-24 du code de l'environnement et l'arrêté préfectoral n° 0533566 en date du 26 juillet 2005 concernant l'élimination des déchets ménagers et assimilés.
5. Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
6. Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-11, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.
7. L'article L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
8. L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'utilité publique d'une opération.
9. L'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme relatif à la desserte par les réseaux.
10. Les articles L. 441-1 à L. 441-3 et R 441-1 du Code de l'Urbanisme relatif à l'édification de clôtures.
11. Les articles R. 443-1 à R. 443-16 relatifs aux terrains de camping et au stationnement de caravanes.
12. Les articles R. 444-1 à R. 444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
13. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document "Servitudes d'Utilité Publique" et le plan qui lui est associé.
14. Les règles spécifiques aux lotissements.
15. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
16. Les règles spécifiques aux accessibilités PMR (personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments existants de toute nature : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissements et opérations groupées : des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS

Au terme de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains. Les règles d'urbanisme seront appréciées lot par lot.

ARTICLE 5 : PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisation du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 6 - ILLUSTRATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. Le texte prévaut sur l'illustration.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 :

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et les utilisations, suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées en UI2,
- Les constructions à usage d'activité industrielle, à l'exception de celles qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de stockage, non liées à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux, de matériel de démolition, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés, à l'exception de ceux autorisés en UI2,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les parcs d'attractions.

ARTICLE UI2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
 - *Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.*
 - *Dans les secteurs portés en zone de protection acoustique, 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. Cet arrêté est annexé au présent PLU.*
 - *Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques.*
 - *Aussi, il vérifiera que des dispositions sont prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.*
 - *L'ouverture de jours ou fenêtres en limite séparative doit respecter les articles 675 à 680 bis du Code civil.*
-

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les services généraux ainsi que les équipements sociaux d'entreprises et les équipements d'intérêt général,
- Les constructions et installations destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, transport public du Grand Paris etc.) et à leurs locaux techniques.
- L'aménagement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.
- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts ou de stockage existants, comportant ou non des installations classées, sous réserve que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,
- Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone (ex. bassin de retenue),
- Le camping et le stationnement de caravanes sont autorisés dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage repéré au plan de zonage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 :

ACCES ET VOIRIES

Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

3.1. Accès

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 - Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3,50 mètres de large.

3.1.3 - Les emmarchements sont interdits sur le domaine public.

3.1.4 - Exception faite des issues de secours exigées en application de la réglementation relative à la sécurité contre l'incendie des constructions, ou lorsque la sécurité de certains équipements techniques le justifie (par ex : postes de détente gaz, postes de distribution publique d'électricité), toute porte doit pouvoir s'ouvrir sans faire saillie sur la voie publique.

3.1.5 - Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3.2. Voirie

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou en cas de voie à sens unique ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès.

Les nouvelles voies piétonnes publiques ou privées communes doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 1,50 mètre.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

3.2.3 - Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

ARTICLE UI 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par les services gestionnaires du réseau. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement d'assainissement départemental (cf. annexe du PLU) et des règlements locaux applicables.

Le pétitionnaire devra, sur la partie privative, créer deux réseaux : l'un pour l'évacuation des eaux usées (évier, lavabos, WC, etc...), un deuxième pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

Toute unité foncière devra être raccordée individuellement sur le réseau d'assainissement public. En cas de division parcellaire, chaque nouvelle entité devra créer son propre réseau et raccordement au réseau public.

4.2.1. Eaux usées

Les constructions et installations nouvelles engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Pour toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 4 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 10l/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m²/h. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. Il est rappelé que les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

En cas d'insuffisance de réseau et suivant l'importance de la construction, conformément aux normes et réglementation en vigueur, le constructeur devra s'adjoindre à ses frais à son réseau d'eaux pluviales des dispositifs devra permettant le libre écoulement dans le sol des eaux pluviales ou leurs stockages momentanés. L'ensemble des dispositifs devra être agréé par les services techniques de la ville.

Le pétitionnaire devra construire un regard de visite en limite de propriété dans la partie privative dont les dimensions minima seront de 80cm X 80cm. Les raccordements riverains sur ce regard seront à une profondeur maximum de moins de 80 cm par rapport au niveau du trottoir. Cette profondeur est portée à 1,20 mètre maximum s'il existe un dispositif de stockage des eaux pluviales.

Les parkings de surface ou enterrés de plus de 5 places, ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage ou de lavage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront notamment être équipés de dispositifs de récupération des eaux de surface avec traitement par séparateurs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

4.3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

4.4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

4.5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie. Les éventuels travaux de renforcement des réseaux d'eau potable rendus nécessaires par le projet, pour assurer la défense incendie, seront à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UI 5 :

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 :

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX
EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

6.2. Dispositions générales

Le nu des façades de toute construction doit être édifié en retrait minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

Un retrait de 10 mètres au minimum est obligatoire en cas de dépôts dangereux définis par la législation sur les établissements classés.

Un retrait de 10 mètres au minimum est obligatoire par rapport aux limites d'emprises ferroviaires.

6.3. Dispositions supplémentaires applicables le long des voies de moins de 8 mètres de large

En complément de l'article 6.2, un retrait au moins égal à 4m par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé, lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8m.

6.4. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nu des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait d'au moins 1 mètre de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

ARTICLE UI 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

7.2. Dispositions générales dans la bande de 25 mètres

Dans la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction à usage d'habitation ou de bureau peut être implantée en retrait ou en limites séparatives latérales.

Toute autre construction doit être implantée en retrait des limites séparatives.

7.3. Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres

Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. Seules les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur sont autorisées en limite séparative.

Est également autorisée l'adossement dans l'héberge des constructions ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes à condition que celles-ci soient en bon état et de dimension égale ou supérieure. Il doit, en outre, être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite, à édifier en limites séparatives au-dessus de 3m de hauteur, leur soit adossée (voir schéma n°1 en annexe).

7.4. Dispositions particulière en limite des zones UI et UG

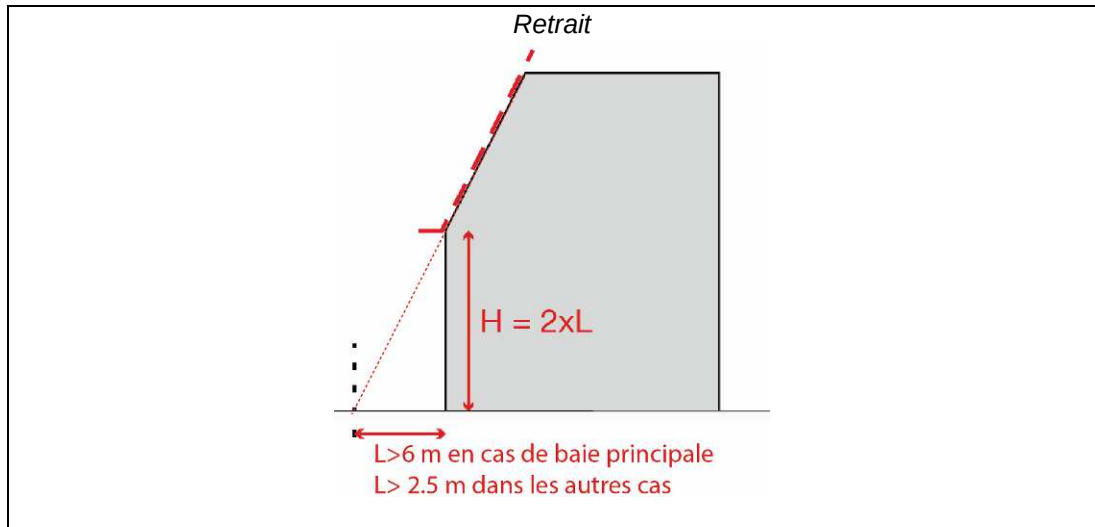
Lorsque la parcelle considérée se situe en limite de la zone UG ou UI, toute construction doit obligatoirement être implantée en retrait des limites séparatives.

7.5. Dispositions relatives au calcul des retraits

7.5.1. En cas de façade comportant des baies principales, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres : $L = H/2 \geq 6 \text{ m}$.

7.5.2. En cas de murs aveugles ou de façade comportant une baie secondaire, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m : $L = H/2$
 $\geq 2,5$ m.



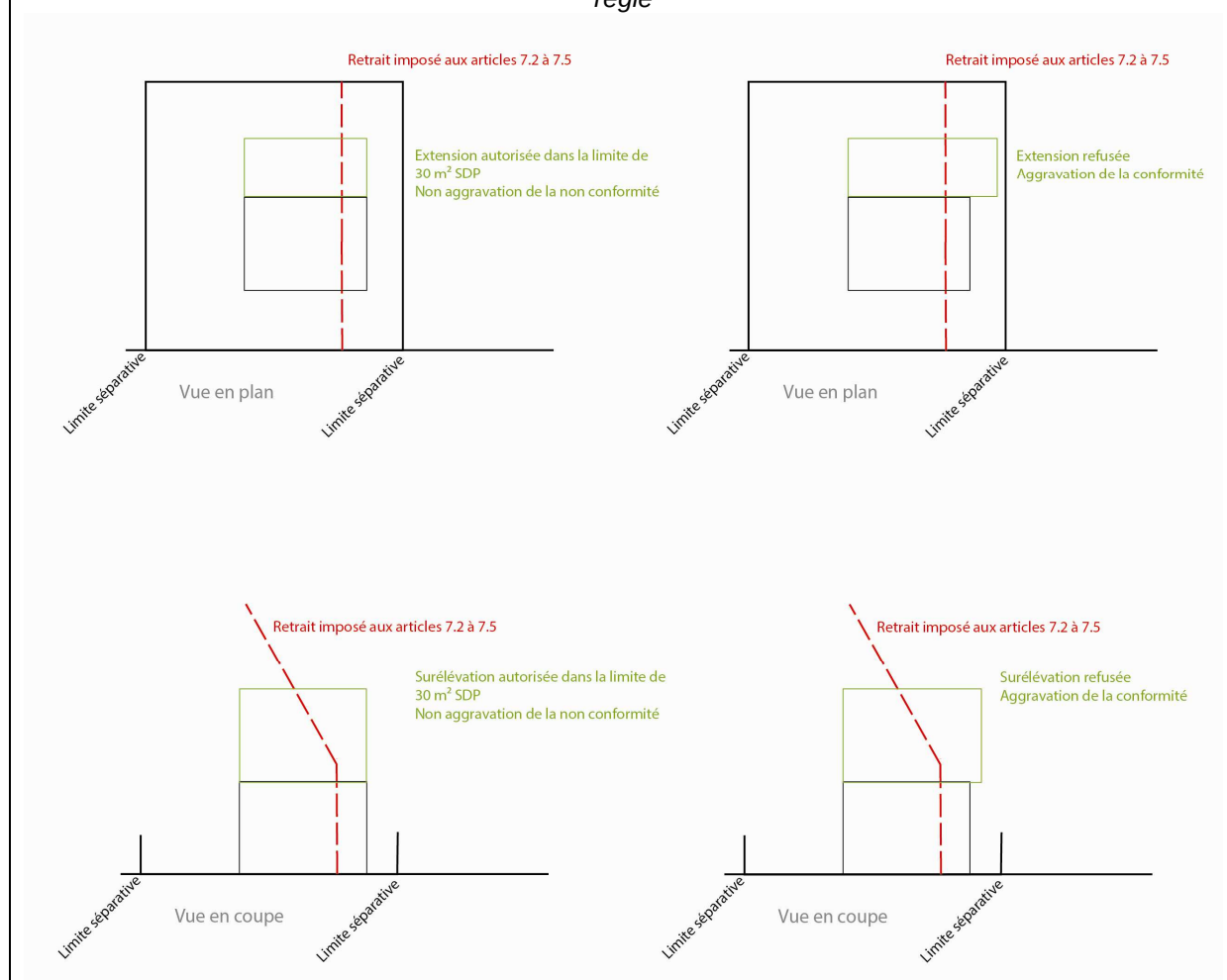
7.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

7.6. Dispositions applicables aux constructions existantes

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée. Dans ce cas particulier, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives définies aux articles 7.2 à 7.5 pourront être réduites. Cependant, l'extension (ou la surélévation) ne doit pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée et est limitée à 30 m² de surface de plancher.

Illustration de la règle



ARTICLE UI 8 :

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m (ramené à 4 dans le cas particulier d'un patio), si au moins une des façades comporte une baie principale : $L = H \geq 8 \text{ m}$,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires : $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$,
- 4 m, dans le cas d'une construction à usage d'annexe d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

8.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 :

EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

ARTICLE UI 10 :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Champ d'application

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 30 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8).

10.3. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres maximum au faîtage.

10.5. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis aux règles de hauteur. Ils doivent toutefois respecter les servitudes de dégagement aéronautique.

10.6. Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent.

ARTICLE UI 11 :

ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES

11.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.2. Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire est proscrite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

11.3. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes. Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

11.4. Les toitures

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

11.5. Les clôtures :

11.5.1. Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile:

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,50 mètres. En cas de pente, une tolérance de 20 % est admise.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie végétale plantée au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle,
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 mètre.

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures de toute nature ne pourront excéder 2,60 mètres maximum de hauteur. Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles devront être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale.

11.5.3. Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

11.6. Dispositions diverses :

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

ARTICLE UI 12 :

STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

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

Un palier d'accès à la voie de 5 m minimum devra être prévu. En cas de constructions enterrées ou semi enterrées une pente de 18% maximum sera exigée, puis une pente de 4% sur 5 m en direction du domaine public.

Chaque place de stationnement devra être aisément accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30m, une longueur de 5m.

L'espace de dégagement entre les places de stationnement opposées devra être de 5,50m minimum.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

12.2. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, de création de surface de plancher, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

12.2.1. Pour les véhicules motorisés

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Habitat	1 place de stationnement automobile par logement
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement par 80 m ² S.D.P., avec au minimum 1 place par unité. Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m ² , il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Artisanat et industrie	1 place de stationnement automobile pour 80m ² de S.D.P, avec au minimum 1 place par unité. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m ² , la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Entrepôts	1 place de stationnement automobile pour 200 m ² de surface de plancher affectée aux entrepôts, avec au minimum 1 place par unité. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m ² , la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Bureaux	Norme minimale : 1 place de stationnement pour 80m ² de S.D.P. Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m ² de S.D.P.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements 1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 50 chambres 1 aire de dépose pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres
	Restaurants	1 place de stationnement automobile pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher des constructions réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

12.2.2. Pour les vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie équivalente au minimum à 1.5m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux,
- une superficie équivalente au minimum à 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logements dans les autres cas,
- 1 place pour 10 employés pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces, d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et pour les équipements publics,
- 1 place pour 8 élèves pour les établissements scolaires,

- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris le nombre de places de stationnement créées pour les vélos doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

12.3. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement voitures, deux roues (vélos et motos) est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement voiture seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Les normes ci-après sont données à titre indicatif :

Établissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

Établissements scolaires :

- du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- du second degré : 1,5 place de stationnement par classe.

Salles de spectacles, stades, etc... : 1 place pour 10 spectateurs.

12.4. Dispositions particulières

Pour les réhabilitations de construction :

En cas de réhabilitation d'une construction existante, c'est-à-dire des travaux sur le volume bâti existant, sans modification de la surface de plancher et du volume bâti, aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité en vigueur. Ces places devront, dans la mesure du possible, être disponibles en rez-de-chaussée.

ARTICLE UI 13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1. Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

13.2. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre ou aires de jeux et de loisirs perméables.

Les accès et le dallage paysager - type evergreen - ne sont pas comptabilisés dans la superficie d'espaces verts de pleine terre exigée.

Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte à hauteur de 50% dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre minimum).

Les espaces verts doivent être plantés à raison de :

- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 200 m² d'espace vert pour les parcelles de moins de 5000m²,
- Un arbre de haute tige par tranche indivisible de 300 m² d'espace vert pour les parcelles de 5000 m² et plus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, réparti librement sur l'aire de stationnement.

Est autorisée la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation, de bureau ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec la règle édictée.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, à l'exploitation ferroviaire et à l'activité gare.

13.3. Plantations à réaliser identifiées au document graphique

Ces espaces sont repérés au document graphique. Leur périmètre est défini à partir de l'alignement ou des limites séparatives.

Ces espaces doivent être libres de construction et plantés d'arbres d'alignement de haute tige (plus de 7 m de hauteur à l'état adulte) formant écran à raison d'un arbre au moins par 100m².

A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UI 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m et sans surplomb du domaine public.

ARTICLE UI 16 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

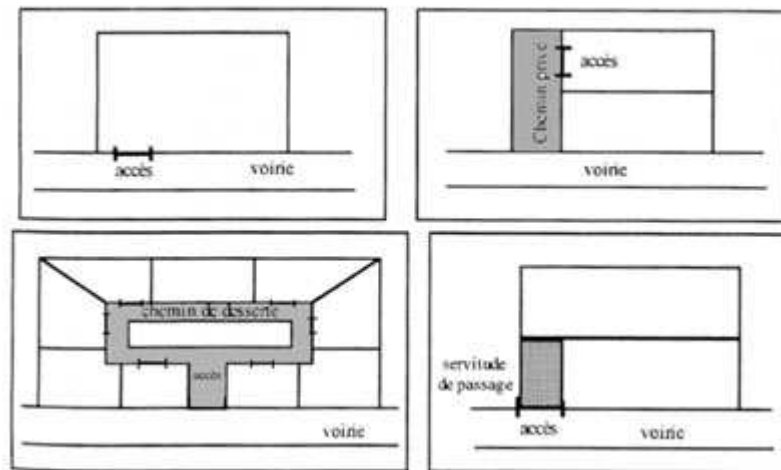
ANNEXES

LEXIQUE INFORMATIF PRECISANT LES PRINCIPAUX TERMES RENCONTRES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.

ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale. Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment (source : Dicobat).

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

BAIE PRINCIPALE

Est considérée comme baie principale toute baie autre qu'une baie secondaire.

BAIE SECONDAIRE

Sont considérés comme baies secondaires :

- Les ouvertures dont la hauteur d'allège est égale à 1,80 m au moins, au-dessus du plancher fini ;
- Les portes d'accès donnant sur un dégagement situé en rez-de-chaussée, ou un garage ;
- Les baies comportant des châssis fixes et des verres opaques ne permettant pas une vue directe.

BUREAUX

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme. Il en résulte que l'article 14 du règlement est non réglementé.

COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de télé-assistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services. Dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc. ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs.
- Etc.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique.

EMPRISE FERROVIAIRE

Sont considérées comme emprises ferroviaires les terrains concernés par la servitude d'utilité publique T1 (zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

EXISTANT (terrain, construction, installation)

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION

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

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

FACADE

Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent généralement les portes et les fenêtres. La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10m à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Façade d'une construction (voir également Façade d'un terrain)

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain (voir également Façade d'une construction)

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

GABARIT ENVELOPPE (OU VOLUME MAXIMAL)

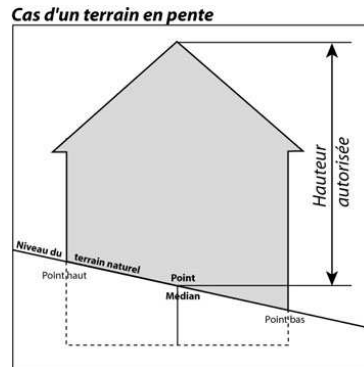
Les gabarits sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

HAUTEUR PLAFOND

La hauteur est définie comme la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux, exception faite des acrotères ainsi que des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.).

VERTICALE A L'APLOMB DE LA FACADE PROJETEE : il s'agit de la mesure verticale pris au nu de la façade entre le sol naturel et le point le plus haut de la façade.
 Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



HEBERGEMENT HOTELIER

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères, *DAUH* n° 2,715 ; *BJDU* 1997, n° 2, p. 144), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, *SCI Le Littoral*, *Rec.* p. 1043.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

« ILOT DE PROPRIETE » - « TERRAIN » - « UNITE FONCIERE »

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LARGEUR DE FACADE

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

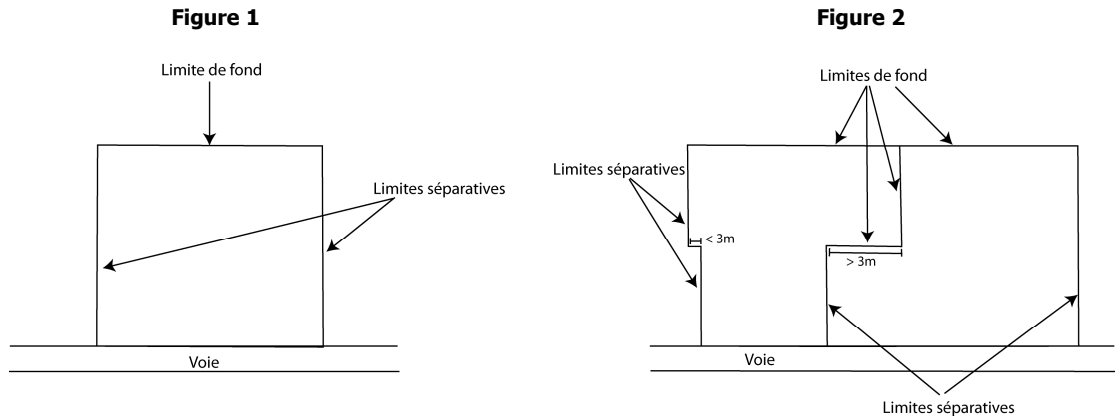
LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il existe deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond.

Limites séparatives latérales :

Les limites séparatives latérales aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieur à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparatives (figure n°2).



Dans le cas d'une parcelle d'angle, toutes les limites séparatives sont considérées comme latérales.

Limites de fond :

La ou les limites de fond sont les limites opposées à la voie et les limites qui ne joignent pas l'alignement.

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun. La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

MUR AVEUGLE

Mur sans ouverture. Exception faite pour les façades des équipements publics et/ou d'intérêt collectif comportant des issues de secours. Celles-ci peuvent être considérées comme des murs aveugles.

MUR PIGNON

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

PERMIS DE CONSTRUIRE

Son exigence est précisément réglementée par le Code de l'Urbanisme. Elle est requise pour toute construction neuve ou agrandissement de plus de 20 m² (40 m² en zone urbaine) de surface de plancher ou pour des travaux entraînant un changement d'affectation des locaux (voir articles L 421-1 et suivants et articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

PLEINE TERRE

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

OPERATION GROUPEE

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

RESIDENCE DE TOURISME

Elles sont régies par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30/01/1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective. Elles constituent des bâtiments à usage d'habitation. (réponse ministérielle n°54929, publiée au Journal Officiel du 19/02/2001, p. 145).

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

*Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

SURELEVATION

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (SDPC)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TOITURE

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA; N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

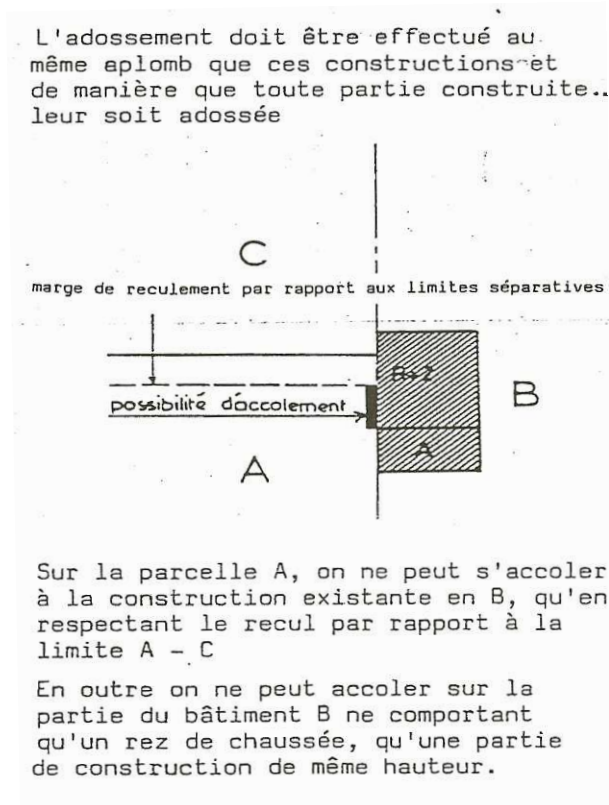
- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

SCHEMAS EXPLICATIFS DES REGLES

Schéma n°1



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS DANS LE PLU**EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT DE LA COMMUNE (C)**

N°	OBJET	Superficie des emplacements réservés en m²	Equipement	Voirie
1	Elargissement bilatéral à 16m : - de l'avenue Henri Barbusse comprise entre la limite Nord de la ZAC Cœur de ville (face aux n°68 et n°83 de cette voie) à la place Libération, - de l'avenue Barbusse entre la rue Victor Hugo et le carrefour Allende (ZAC Cœur de Ville) Elargissement à 13 m de l'avenue Barbusse, entre la rue Victor Hugo et la limite Nord de la ZAC Cœur de Ville	5 335		X
2	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Victor Hugo comprise entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue Henri Barbusse	4 440		X
3	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Lecocq entre l'avenue Henri Barbusse et la place Gabriel Péri	455		X
4	Elargissement de l'avenue de la République : - 16m dans le périmètre de la ZAC Cœur de ville et jusqu'à la rue Meyerber - 14m de la rue Meyerber à la rue de la Villageoise - 16m du carrefour République/Pasteur à la rue Villageoise	2875		X
5	Elargissement unilatéral : A 16m de l'avenue Henri Barbusse côté n° pairs, entre l'avenue de la République (carrefour Allende) et la rue Marcel Deboffe à 14m de l'avenue Henri Barbusse, côté n° pairs, entre la rue Marcel Deboffe (limite sud de la ZAC Cœur de ville) et la limite de commune avec Drancy.	635		X
6	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Georges Guynemer et de son débouché entre la rue Antoine de Saint-Exupéry et l'avenue Aristide Briand	2 760		X

7	Elargissement de l'avenue Charles Floquet à 18m entre la rue de l'Abbé Niort et la rue du capitaine Dreyfus (ex-rue du Parc Nord) et à 20m entre la rue du capitaine Dreyfus et la rue Iqbal Masih (ex-rue de la Victoire Nord) - puis élargissement de l'avenue Charles Floquet entre 14m et 20m entre la ZAC Eiffel et la ZAC Cœur de Ville	5345		X
8	Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour	3 490		X
9	Elargissement bilatéral de la rue de la Victoire (élargissement variant de 16m à 19m)	4340		X
10	Elargissement bilatéral de la rue du Parc à 16m	1060		X
11	Aménagement de voirie rue J. le Brix	920		X
12	Création d'un espace public boulevard Jacques Decour	2 700	X	
13	Aménagement d'un espace vert en extension du parc urbain	5 003	X	

**EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT
DU DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS (D)**

N°	OBJET	Superficie des emplacements réservés en m²
D1	Elargissement de la RD115, avenue Paul Vaillant Couturier à 24m d'emprise entre les limites communales	10 200
D2	Elargissement de la rue de l'Abbé Niort (RD41) à 20m	76