



# Plan Local d'Urbanisme

Ville de Noisy-le-Grand

## 6. REGLEMENT : PIECE ECRITE



Dossier arrêté  
par délibération  
du Conseil Municipal du :

03 mars 2011

Dossier approuvé  
par délibération  
du Conseil Municipal du :

16 novembre 2011



# SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>   | <b>5</b>   |
| <b>Zone UA .....</b>   | <b>9</b>   |
| <b>Zone UB .....</b>   | <b>25</b>  |
| <b>Zone UC.....</b>  | <b>45</b>  |
| <b>Zone UD .....</b>   | <b>61</b>  |
| <b>Zone UE.....</b>  | <b>73</b>  |
| <b>Zone UL.....</b>  | <b>85</b>  |
| <b>Zone UM .....</b>   | <b>93</b>  |
| <b>Zone N.....</b>   | <b>103</b> |
| <b>GLOSSAIRE .....</b>   | <b>109</b> |
| <b>Les constructions repérées au titre du L 123-1- 5 7° du Code de l'urbanisme .....</b> | <b>113</b> |



# INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

## **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Noisy le Grand**.

## **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols**

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du Code de l'urbanisme suivants :

L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics

L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique

L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux

L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation

3 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

### **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 ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## **Adaptations mineures**

1. En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones 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 parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **Vestiges archéologiques**

### **R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Conformément aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ».

## **Risques naturels, technologiques, nuisances**

La commune de Noisy-le-Grand est soumise aux risques d'inondation et aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux.

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication sont indiquées sur le document graphique classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Seine Saint Denis, cette nuisance impose des niveaux d'isolation acoustiques aux constructions édifiées conformément à l'arrêté interministériel du 6 juillet 1978.

## **Protection du patrimoine**

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au (d) de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément du paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7°, doit préalablement faire l'objet d'un permis de démolir, conformément à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

### **R. 111-21**

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

## **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **Bonification de COS pour performance énergétique**

En application des articles L.128-1 et 2 du Code de l'urbanisme, un mécanisme de bonification de densité pour les constructions remplissant les critères réglementaires de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable peut être adopté par décision du Conseil municipal.

Les zones et les modalités d'application de cette bonification sont fixées par délibération du Conseil municipal.

## **Aires de stationnement**

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 123-1-5 3° du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

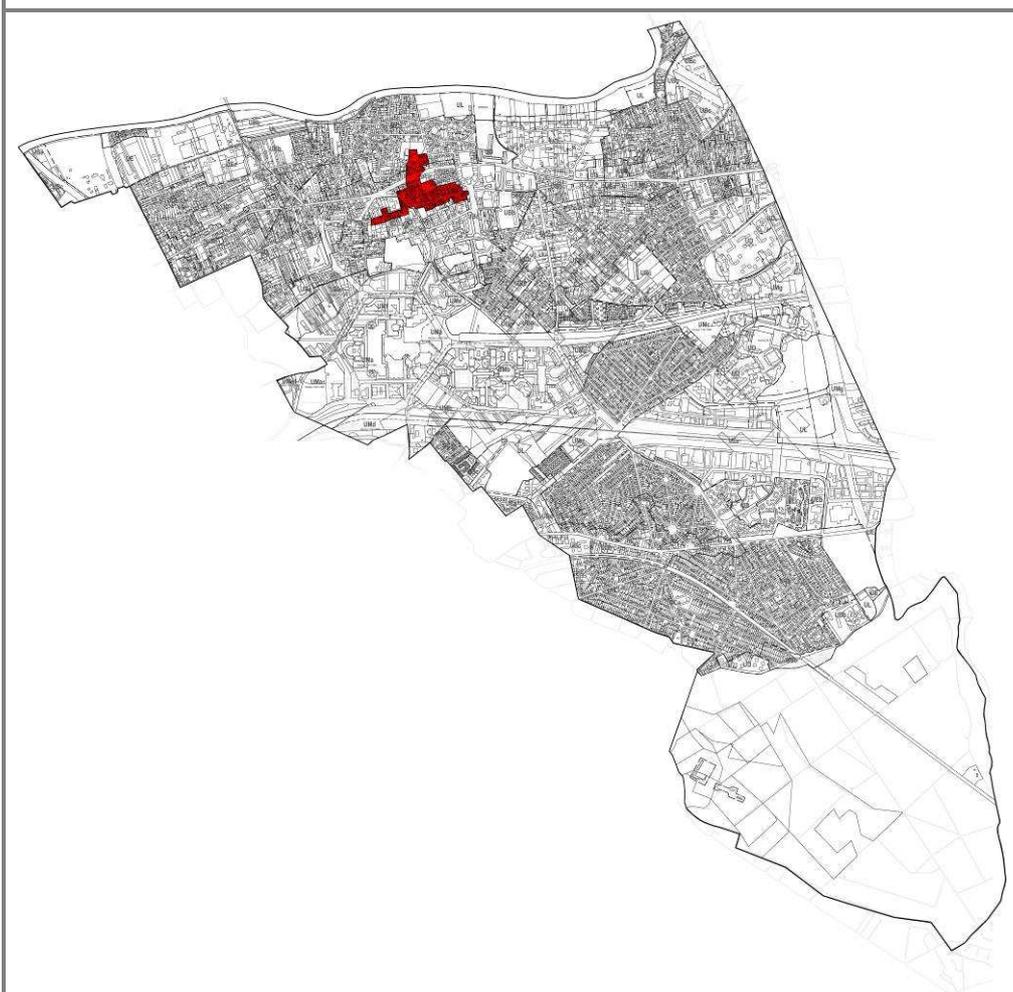
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.



## **ZONE UA**

### **La zone UA - Le centre-ville historique**

Le centre-ville historique de Noisy-le-Grand, concentré autour de la rue Pierre Brossolette, conserve un aspect de village, renforcé notamment par les commerces de proximité et les porches ouverts sur les cours. L'accès à la Marne renforce sa qualité de « cœur de ville ».



## **ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'urbanisme.
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2.
4. Les constructions à usage industriel.
5. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

## **ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.
4. Dans les ensembles bâtis cohérents délimités au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement, dès lors qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.
5. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 10 mètres comptée à partir de l'alignement :
  - la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite ;
  - les locaux créés doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des ordures ménagères.

**ARTICLE UA.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

**3-1 Les accès**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès automobiles doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, dans la mesure du possible, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de plusieurs accès automobile est autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il est admis un accès automobile par rue. Toutefois, l'accès sur celle de ces rues qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sauf impossibilité technique, la création d'un accès automobile à l'angle de deux voies est interdite.

Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

**3-2 Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées**

Les dimensions, les formes des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par le camion. Une bande roulante d'un minimum 3 mètres de largeur et une raquette de retournement doivent être réalisés si la voie d'accès aux points de collecte est en impasse.

**ARTICLE UA.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT**

**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

**4-2 Assainissement :**

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

- Toute précaution devra être prise 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.

- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 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 branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

#### **4.2-2 Eaux Pluviales**

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **4.3 – Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé. Celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

## **ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées en vis à vis des emprises publiques et des voies.

### **6.2 – Règle générale**

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies, doit être implantée **à l'alignement ou à la limite de fait**.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs voies, l'obligation d'implantation à l'alignement ou à la limite de fait ne s'applique que sur l'une de ces voies.

### **6.3 – Dispositions particulières**

#### **Gestion des saillies – des retraits**

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées sur les emprises publiques et les voies ouvertes à la circulation générale, sous réserve de respect des prescriptions du règlement de voirie en vigueur.

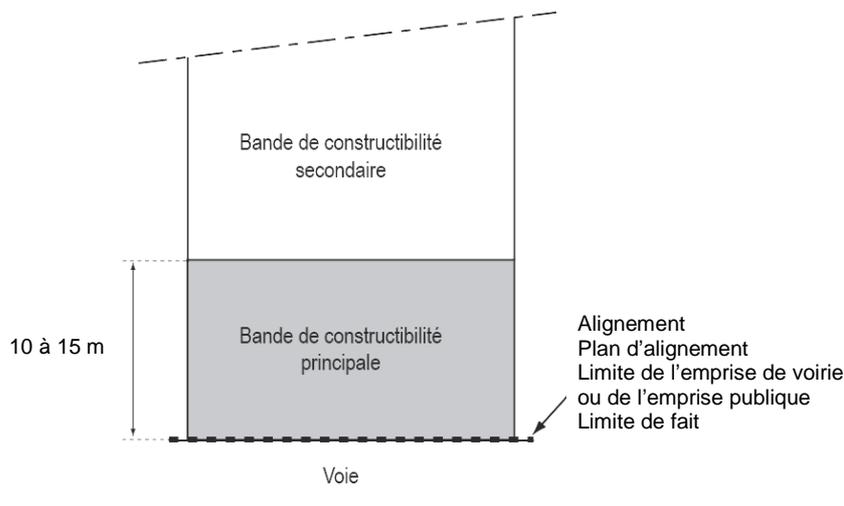
Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits partiels peuvent être admis.

## **ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Modalité d'application de la règle**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de la limite d'emprise définie dans le lexique.

- la bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la rue Pierre Brossolette, elle est portée à 15 mètres le long des autres emprises publiques et voies ;
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale.



## 7.2 - Règles d'implantation

### 7.2.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans les bandes de constructibilité principale, **les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur au moins une limite séparative**. Des retraits sont autorisés dès lors que les constructions garantissent une homogénéité du front bâti le long de la voie.

Tous les retraits dans l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives doivent respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.

### 7.2.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, **les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives** sous réserve de respecter les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement du centre ville.

## 7.3 – Modalités de calcul des retraits

### 7.3.1 - Dispositions générales :

#### Pour les parties de construction comportant des baies

Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **8 mètres** ( $L \geq H \geq 8 \text{ m}$ ).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

#### Pour les parties de construction ne comportant pas de baies

Pour les parties de construction ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **2 mètres** ( $L = H/3 \geq 2 \text{ m}$ ).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

### 7.3.2 - Dispositions particulières :

1. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
2. Les dispositions du 7.2.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011)
3. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

#### Rappel :

En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|---|

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

### 8.1 – Dispositions générales

#### Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies

Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance supérieure au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de **4 mètres** ( $L > H/3 \geq 4 \text{ m}$ ).

#### Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies

La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de **4 mètres** ( $L > H \geq 4 \text{ m}$ ).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

### 8.2 – Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 – Règle d'emprise

#### 9.1.1 – Dans la bande de constructibilité principale

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 9.1.2 – Dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, telle qu'elle est définie à l'article 7, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie du terrain localisée dans la bande de constructibilité secondaire.

### 9.2 – Dispositions particulières

Le long de la rue Pierre Brossolette - côté nord – dans une bande de constructibilité secondaire de 22 mètres de profondeur en arrière de la bande de constructibilité principale l'emprise bâtie peut atteindre 100% pour la réalisation de constructions à usage de commerces et/ou d'artisanat en rez-de-chaussée.

## ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

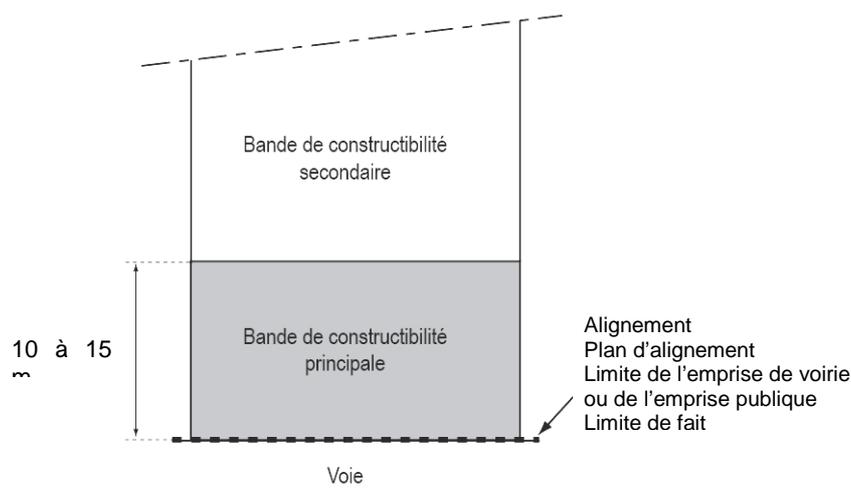
### 10.1 – Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

#### 10.1.1 – Définition

La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments constituant le gabarit enveloppe :

- une hauteur maximale de la verticale,
- un pan coupé correspondant au gabarit de couronnement,
- une ligne horizontale déterminant la hauteur plafond.



### 10.1.2 – Le gabarit de couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un **plan incliné à 45°** dont les points d'attache se situent au sommet de la hauteur maximale de la verticale sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

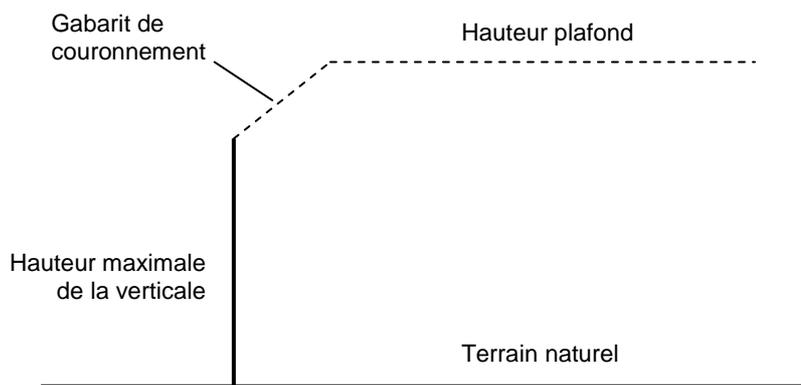
Au dessus du gabarit de couronnement, les éléments de modénature, les lucarnes dont le total des largeurs cumulées par niveau n'excède pas 40% de la longueur de façade et les gardes corps à claire voie sont autorisés.

### 10.1.3 – La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale de la verticale.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur maximale de la verticale sur voie.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies sur d'une distance d'au moins 3 mètres.



### 10.1.4 – Hauteur maximale de la verticale

La hauteur maximale de la verticale est limitée à **12 mètres**.

Dispositions particulières:-

1. En bordure de la rue Pierre Brossolette, la hauteur maximale de la verticale est limitée par l'altitude des façades des mitoyens. La hauteur des façades créées ne peut décrocher de plus de 0,50 mètre, par rapport à la façade mitoyenne. Si les deux façades mitoyennes ont des hauteurs qui varient de plus d'un mètre, la façade du projet devra avoir une hauteur comprise entre ces deux mesures extrêmes.
2. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur maximale de la verticale pourra atteindre la hauteur plafond, sur l'une des voies.

## 10.2 – Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

### 10.2.1 – Définition

La règle de hauteur des constructions est définie par :

- une hauteur maximale des constructions ;
- un gabarit pour les constructions implantées en limite séparative.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

### 10.2.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur se mesure en tout point de la construction :

- à compter du niveau du terrain existant avant travaux ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à **12 mètres**, pour les constructions édifiées au sud de la rue Pierre Brossolette.

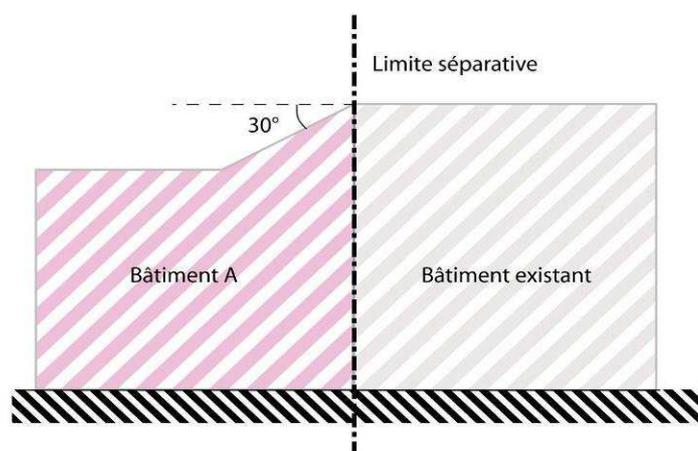
La hauteur des constructions est limitée à **15 mètres**, sur le reste de la zone.

Lorsque le terrain a une déclivité supérieure à 7,5%, au niveau de l'emprise au sol de la construction, une tolérance de 1 mètre est admise.

### 10.2.3 – Gabarit des constructions en limite séparative

Lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative et adossée à une héberge voisine, la construction pourra avoir une hauteur en limite séparative égale à la construction voisine, et s'inscrire dans un gabarit qui de ce point haut descend avec une pente à 30° minimum pour rejoindre le plan vertical du plan de façade.

10.2.3



**ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11-1 Dispositions générales à prendre en compte**

#### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

##### **▪ Les toitures**

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

##### **▪ Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

##### **▪ Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou lors d'une modification destinée à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### 11-1-2 Les éléments techniques :

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, dissimulés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

#### ▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

## 11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

### 11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

### 11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

**Prescriptions spécifiques le long de la rue Pierre Brossolette pour les bâtiments restaurés, surélevés ou édifiés.**

#### Toitures

Les toitures seront à simple ou double pente. Si le bâtiment n'est pas adossé à un pignon, la toiture peut présenter une forme de croupe.

Les pentes, les matériaux, les teintes doivent contribuer à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie des toitures.

### **Baies et percements**

Les accès des véhicules aux parkings, s'il existe une cour intérieure, seront réalisés depuis cette cour.

Les baies en étage doivent respecter les proportions traditionnelles : hauteur supérieure à la largeur.

Les coffres de volets roulants rapportés en façade extérieure sont interdits, dans les étages.

Les volets dans les étages seront à deux battants, à la Française.

Les baies en couverture seront soit des lucarnes avec toiture à croupe, soit des fenêtres de toit dans le plan de la toiture.

### **Volumétrie générale, rythme, modénature**

Le long de la rue Pierre Brossolette le front bâti doit ménager des vues vers les cours intérieures ou les cœurs d'îlots. En cas de réalisation d'un porche sur rue la hauteur libre de celui-ci ne pourra être inférieure à 2,5 mètres.

Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie important ou lorsqu'une échappée visuelle le justifie, des ruptures dans l'implantation de la construction sur voie peuvent être imposées.

Le long de la rue Pierre Brossolette, les décrochements d'altimétrie avec les constructions voisines, ne peuvent excéder 0,50 mètre de haut au niveau de l'égout du toit.

L'enduit de façade sera gratté fin ou lissé.

Les matériaux et couleurs des menuiseries et des garde-corps, des gouttières, descentes, boîtes à eau, couvertines doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte, en particulier pour les devantures en applique.

Le haut de la façade sera souligné par une corniche saillante. Les corniches, bandeaux, et appui seront exécutés avec larmier, recouvertes d'une bavette ourlée.

A l'intérieur de la bande de constructibilité secondaire les dispositions suivantes s'appliquent:

Le parcellaire traditionnel, s'il n'existe plus, est recréé visuellement en marquant les linéaires de façades par des séquences distinctes de 13 mètres au plus.

Les façades comportent un nombre impair de travées de baies, sauf impossibilité technique.

### **11-3 Les dispositions particulières applicables aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Outre les éléments groupés dans l'ensemble bâti cohérent, un élément de patrimoine a été repéré sur le plan de zonage des ensembles immobiliers remarquables.

La construction concernée est la suivante : la maison située au 96 rue Pierre Brossolette

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine repéré et protégé au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

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

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

## **12.1 – Normes de stationnement pour les nouvelles constructions**

### **a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON, à partir de 40 m<sup>2</sup> de SHON créée avec un minimum de 1 place par logement, pour les programmes jusqu'à 210 m<sup>2</sup> SHON inclus
- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> avec un minimum de 1 place par logement, au-delà de 210 m<sup>2</sup> de SHON

Exemple : Réalisation de 35 m<sup>2</sup> de SHON, sans création de logement supplémentaire : aucune place n'est exigée

Réalisation de 55 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place

Réalisation de 75 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places

Réalisation de 270 m<sup>2</sup> de SHON : 5 places

### **b) Pour les constructions à destination de commerces ou d'artisanat**

- Pour les commerces ayant une SHON inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les commerces dont la SHON est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

### **c) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Par tranche complète de 40 chambres, il est imposé la réalisation d'au moins une aire adaptée aux opérations de stationnement des autocars et de livraisons inhérentes à l'établissement.

### **d) Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de SHON créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

### **e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## **12.2 – Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

## **12.3 – Modalités de calcul du nombre de places**

En l'absence de précision et dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

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

## **12-4 Modalités de réalisation et normes techniques :**

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et avoir la forme d'un rectangle d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur minimale de :

- 2,30 mètres sans point d'appui,
- 2,45 mètres le long d'un poteau, si celui-ci n'excède pas 1 mètre de long,
- 2,60 mètres le long d'un mur ou d'une clôture,
- 2,90 mètres entre deux murs ou clôtures.

Une proportion de 5% des places pourra déroger à ces dimensions minimales dans la limite de 5% des règles fixées.

## **12.5 – Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, deux roues motorisés pour les constructions nouvelles :**

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes.

### **a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Vélos : 1 place par logement à partir de 4 logements, ces espaces doivent être facilement accessibles et présenter une surface de 1 m<sup>2</sup> par place.
- Deux-roues motorisés : 1 place pour 10 places de voitures.

### **b) Pour les constructions à destination de bureaux :**

- Vélo et deux-roues motorisés : la superficie totale des espaces dédiés doit représenter une surface supérieure ou égale à 2% de la SHON destinée aux bureaux.

**c) La création d'espaces dédiés aux vélos** est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UA.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

### **13-2 Obligations de planter**

#### **13-2-1 Espaces végétalisés :**

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

**30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) :  $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$  de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée :  $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$  de pleine terre

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour  $100 \text{ m}^2$  d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

#### **13-2-2 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### **13-2-4 Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour  $50 \text{ m}^2$  de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **ZONE UB**

### **La zone UB - La zone résidentielle**

Zone résidentielle, qui peut accueillir de petites activités ou des bureaux de manière diffuse :  
Elle se développe autour du centre-ville en intégrant le Clos Saint-Vincent mais aussi :  
Les abords des grands axes,  
Les secteurs de projets tels que le Clos aux Biches, la Rive Charmante, le Clos d'Ambert et Gournay – Cossonneau.



## **ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'urbanisme,
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2,
4. Les constructions à usage artisanal ou industriel à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2,
5. Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
6. Les constructions non directement en lien avec l'exploitation, la sécurité du réseau pour tous les terrains supportant des voies ferrées,
7. Dans le secteur UBe les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

## **ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
2. Les installations et travaux divers dès lors :
  - qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés,
  - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
3. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que la SHON soit inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>,
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
5. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, toute opération comprenant au moins 100 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U,
6. En application de l'article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, seules sont admises les constructions et installations suivantes :
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON cumulés,
  - les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON cumulés,
  - ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).
7. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 10 mètres comptée à partir de l'alignement :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite ;
- les locaux créés doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des ordures ménagères.

La commune de Noisy le Grand est concernée par les risques d'inondation par débordement de la Marne. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010. Il constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

### **ARTICLE UB.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Rappel :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

#### **3-1 Les accès**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès automobile doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres** sur toute leur profondeur.

Les accès automobiles doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, dans la mesure du possible, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de plusieurs accès automobile est autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il est admis un accès automobile par rue. Toutefois, l'accès sur celle de ces rues qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sauf impossibilité technique, la création d'un accès automobile à l'angle de deux voies est interdite.

Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3-2 Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées**

Les dimensions, les formes des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par le camion. Une bande roulante d'un minimum 3 mètres de largeur et une raquette de retournement doivent être réalisés si la voie d'accès aux points de collecte est en impasse.

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

#### **4-2 Assainissement :**

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

- Toute précaution devra être prise 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.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

##### **4.2-1 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 branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

##### **4.2-2 Eaux Pluviales**

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **4.3 – Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les locaux doivent être implantés de préférence en façade sur rue à rez-de-chaussée pour faciliter la collecte.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé. Celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

### **ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

### **ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies.

#### **6.2 – Règle générale**

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies doit être implantée en retrait de l'alignement ou de la limite de fait.

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies, doit être implantée avec un retrait **au minimum égal à 2 mètres, au maximum égal à 4 mètres**, compté perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise ou à la limite de fait.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

#### **Gestion des saillies**

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées.

Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,30 mètre et la hauteur de l'ouvrage inférieure ou égale à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

#### **6.3 – Dispositions particulières**

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

1. Dans les secteurs de pôles de quartier figurant sur le document graphique, les constructions situées dans la bande de constructibilité principale doivent être implantées à l'alignement ou à la limite de fait. Cependant les saillies édifiées en surplomb du domaine public sont autorisées sous réserve du règlement de voirie en vigueur. Lorsque l'environnement, la sécurité, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits limités à 30% de la surface

de façade peuvent être autorisés pour les étages courants et le rez-de-chaussée. Les retraits sont autorisés pour les étages de couronnement.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs voies et/ou plusieurs emprises publiques, l'obligation d'implantation à l'alignement ou à la limite de fait ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

2. Le long des voies repérées par un liseré sur le document graphique et dans le secteur UBd, les constructions situées dans la bande de constructibilité principale doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres. Cependant les saillies édifiées en surplomb du domaine public sont autorisées sous réserve du règlement de voirie en vigueur. Lorsque l'environnement, la sécurité, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits limités à 30% de la surface de façade peuvent être autorisés pour les étages courants et le rez-de-chaussée. Les retraits différents sont autorisés pour les étages de couronnement.
3. Lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, l'implantation à l'alignement ou à la limite de fait peut être autorisée.
4. Les dispositions du 6-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

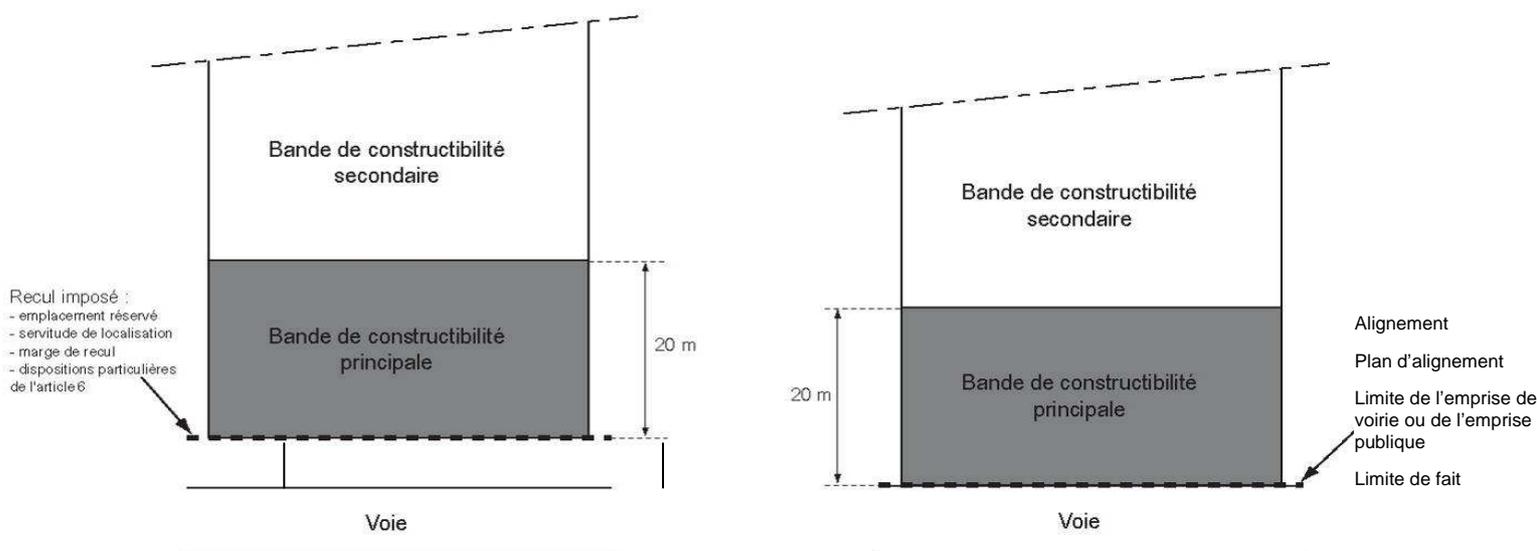
## ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 – Modalité d'application de la règle

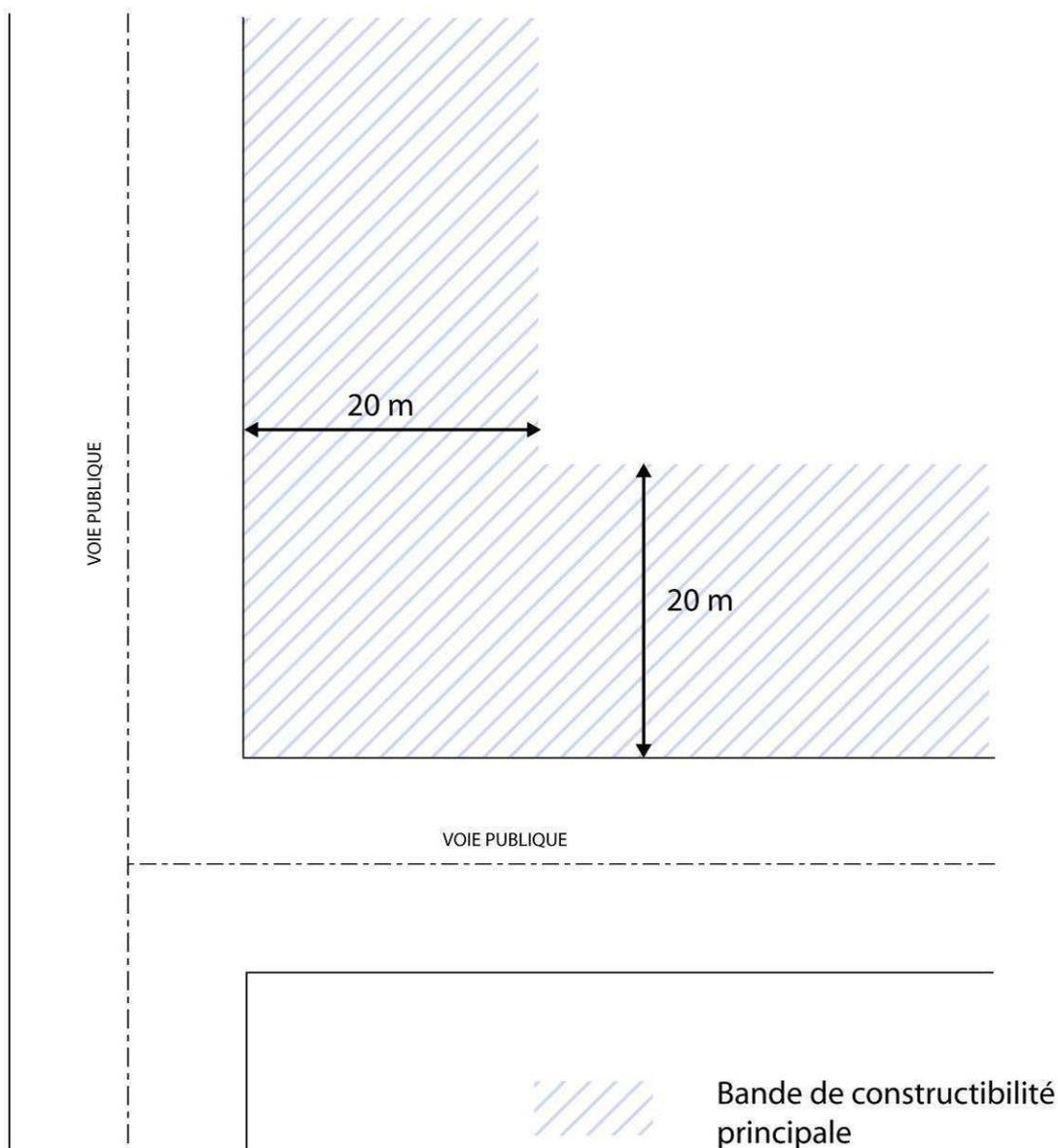
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de la limite d'emprise, ou à partir de la marge minimum de recul lorsqu'elle est imposée.

Les bandes ne sont applicables qu'à partir des emprises et des voies définies à l'article 3 :

- la bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de **20 mètres**
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale.



7.1



## 7.2 - Règles d'implantation

Sauf indication portée au plan de zonage par un liseré le long des voies, les constructions ou parties de construction s'implantent :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation de la construction ou d'une partie de la construction en retrait des limites séparatives les dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après doivent être respectées.

### Dispositions particulières dans la bande de constructibilité principale

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, les dispositions particulières suivantes sont prévues :

1. Le long des voies repérées par un liseré au plan de zonage et dans les pôles de quartier, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies.
2. Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue, des décrochements de façade peuvent être créés. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres en additionnant les linéaires de façades.

3. Pour créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlot paysagers, des baies visuelles peuvent être créées soit sous forme de porche ou de rupture dans le front bâti. Ces percées ne peuvent pas avoir moins de 3,5 mètres de large et 3,5 mètres de haut.
4. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie seulement de la construction peut être implantée en limite. Il convient que les constructions garantissent une homogénéité du front bâti le long de la voie.

### 7.3 – Modalités de calcul des retraits

#### 7.3.1 - Règle de retrait

##### **Pour les parties de construction comportant des baies**

Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **8 mètres ( $L \geq H \geq 8 \text{ m}$ )**.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

##### **Pour les parties de construction ne comportant pas de baies**

Pour les parties de construction ne comportant pas de baie, à l'exception des lucarnes, marquises et chiens assis, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **4 mètres ( $L = H/3 \geq 4 \text{ m}$ )**.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

#### 7.3.2 - Dispositions particulières

Le retrait minimum est fixé à 1mètre dans les cas suivants :

1. Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ;
2. Pour les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos ;
3. Pour les piscines découvertes.

Les dispositions du 7.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|---|

#### 8.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

### Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies

Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance supérieure au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de **4 mètres** ( $L > H/3 \geq 4 \text{ m}$ ).

### Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies

La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de **6 mètres** ( $L > H \geq 6 \text{ m}$ ).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

## 8.2 – Dispositions particulières

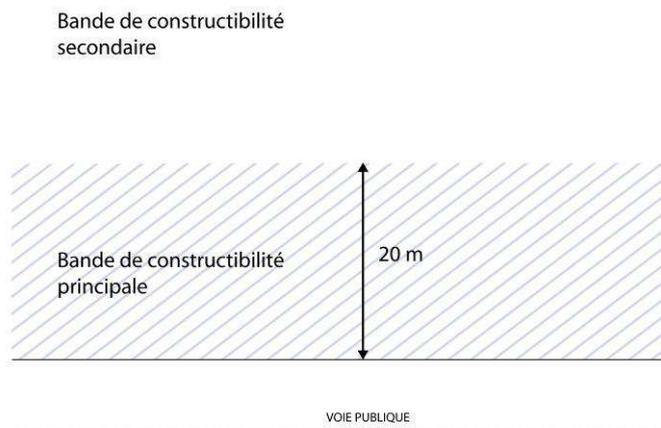
Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 – Règle générale

9.1



#### 1 – Dans la bande de constructibilité principale

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 2 – Dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, telle qu'elle est définie à l'article 7, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à **60%** de la superficie du terrain localisée dans la bande de constructibilité secondaire.

## 9.2 – Dispositions particulières

L'emprise au sol peut déroger à la règle dans les cas suivants :

1. Dans les secteurs de pôles de quartier figurant au document graphique, pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise peut être de 100 %, sous réserve que le rez-de-chaussée soit occupé par au moins un local commercial.
2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

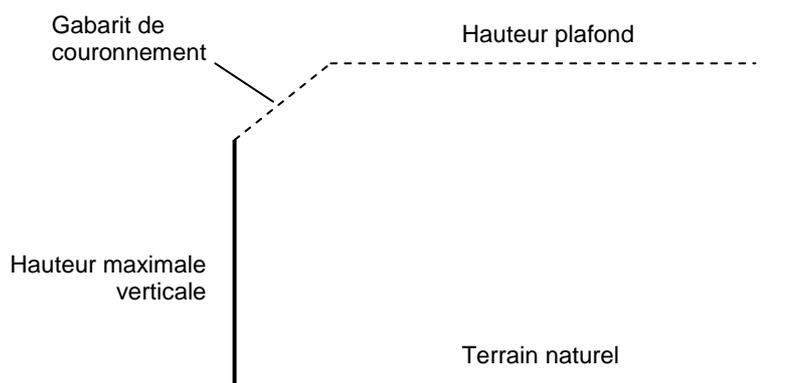
### ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 – Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

##### 10.1.1 – Définition

La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments constituant le gabarit enveloppe : une hauteur maximale de la verticale, un pan coupé correspondant au gabarit de couronnement et une ligne horizontale déterminant la hauteur plafond.



##### 10.1.2 – Le gabarit de couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet de la hauteur maximale de la verticale sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Au dessus du gabarit de couronnement, les éléments de modénature, les lucarnes dont le total des largeurs cumulées par niveau n'excèdent pas 40% de la longueur de façade, les gardes corps à claire voie sont autorisés.

##### 10.1.3 – La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale de la verticale.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur maximale de la verticale sur voie.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

#### 10.1.4 – Hauteur maximale de la verticale

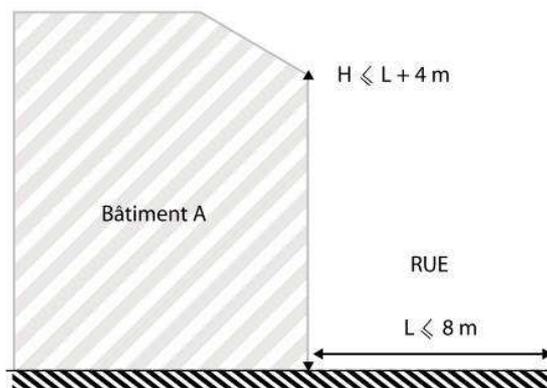
La hauteur maximale de la verticale des constructions sur les emprises publiques et sur les voies est limitée à :

- **12 mètres**, dans les secteurs UBa et UBb,
- **15 mètres**, dans les secteurs UBc et UBd,
- **18 mètres**, dans le secteur UBe.

#### 10.1.5 – Dispositions particulières :

- Pour les constructions sur emprises publiques et sur voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 mètres, la hauteur maximale de la verticale autorisée correspond au prospect sur voie augmenté de 4 mètres, dans les limites fixées précédemment.

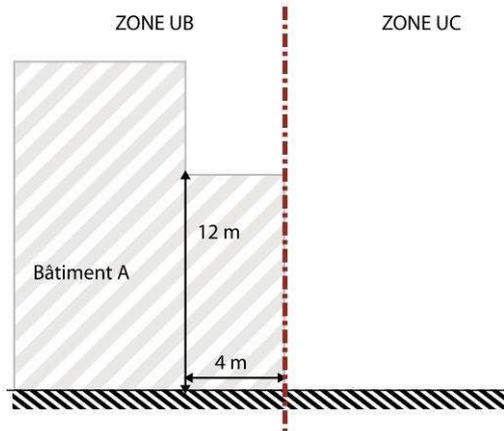
10.1.2.



- **Lorsque la limite séparative constitue également une limite avec la zone UC**, la construction doit s'inscrire dans un gabarit en vis-à-vis de cette limite ainsi défini :
  - une verticale de 12 mètres de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative,
  - une horizontale de 4 mètres de long dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.

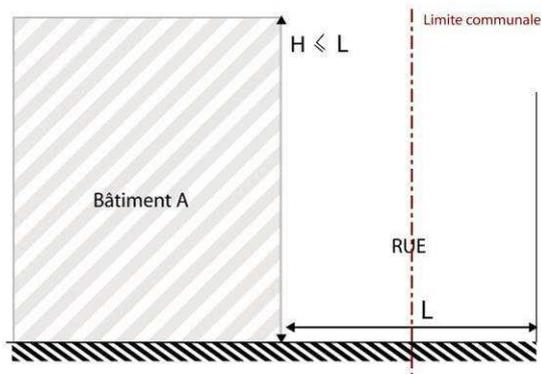
Au-delà de cette bande les dispositions générales s'appliquent.

10.1.2.

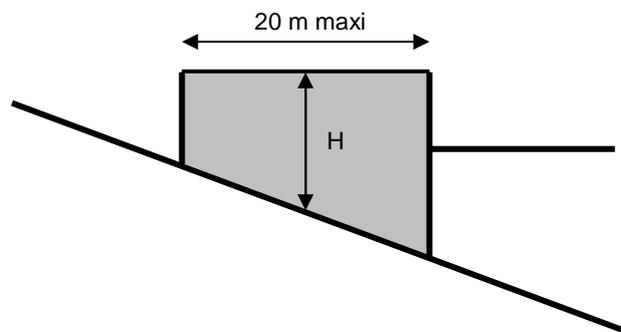


- **Lorsque l'alignement se situe en vis-à-vis d'une limite communale**, la hauteur maximale de la verticale autorisée correspond au prospect sur voie.

10.1.2.



- **Lorsque le terrain est en pente**, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.



- **Cas d'un terrain desservi par plusieurs voies d'altimétries différentes** : lorsque les bandes de constructibilité principale se superposent, les règles de hauteurs et de gabarit à l'intérieur des parties en superposition sont celles issues de la voie d'altimétrie la plus haute.

## 10.2 – Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

### 10.2.1 – Définition

La règle de hauteur des constructions est définie par :

- une hauteur maximale des constructions ;
- un gabarit pour les constructions implantées en limite séparative.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

### 10.2.2 - Hauteur plafond des constructions (hauteur totale de la construction)

La hauteur se mesure en tout point de la construction :

- à compter du niveau du terrain existant avant travaux ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Lorsque le terrain a une déclivité supérieure à 7,5%, au niveau de l'emprise au sol de la construction, une tolérance de 1 mètre est admise.

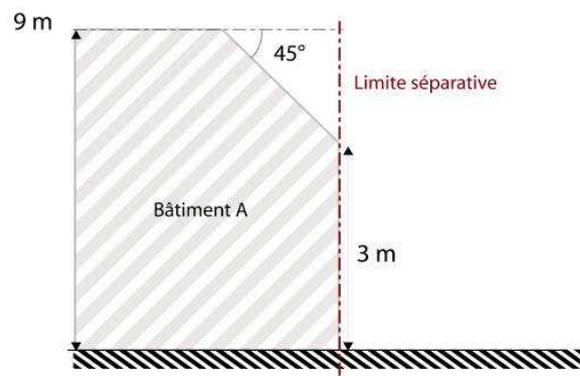
La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres** par rapport au terrain naturel.

### 10.2.3 - Gabarit des constructions en limite séparative

Lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, elle doit s'inscrire dans un gabarit ainsi défini :

- une verticale de 3 mètres de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative.
- un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.
- un plan horizontal fixé à 9 mètres par rapport au terrain naturel

10.2.1



|  |
|--|
| <b>ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.<br/>PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE</b> |
|--|

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **11-1 Dispositions générales à prendre en compte**

### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

#### **▪ Les toitures**

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

#### **▪ Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

#### **▪ Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Dans les secteurs de pôles de quartier figurant au document graphique, les devantures des locaux à usage de commerces, services et autres activités situés à rez-de-chaussée sur rue devront avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres.

### 11-1-2 Les éléments techniques :

#### ▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### ▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, dissimulés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

#### ▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

### 11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie au dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 40% de la surface totale.

Les côtes sont prises au dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

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

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Rappel : Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols, il peut pour certains secteurs imposer des dispositions particulières pour les clôtures.

## **11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

### **11-2-1 La restauration des bâtiments :**

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

### **11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

## **11-3 Les dispositions particulières applicables aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Sont repérés sur le plan de zonage des ensembles bâtis remarquables.

Les constructions concernées sont les suivantes :

1. Le bâtiment ancien de l'hôtel de ville,
2. Les bains douches municipaux à l'angle des rues Lucien Sampaix et Georges Laigneau,
3. L'école municipale de musique et de danse,
4. L'école maternelle Robert Desnos,
5. La maison du 60 avenue Cossonneau
6. La ferme du Clos Saint Vincent

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine repéré et protégé au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés.

Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

## **11-4 Dispositions particulières applicables aux espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Sont repérés sur le plan de zonage des ensembles paysagers remarquables. Ils sont localisés en bord de Marne.

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Ces espaces sont inconstructibles.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UB.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

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 et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 – Normes de stationnement pour les nouvelles constructions**

#### **a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON, à partir de 40 m<sup>2</sup> de SHON créée avec un minimum de 1 place par logement, pour les programmes jusqu'à 210 m<sup>2</sup> SHON inclus
- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> avec un minimum de 1 place par logement, au-delà de 210 m<sup>2</sup> de SHON

Exemple :

- Réalisation de 35 m<sup>2</sup> de SHON, sans création de logement supplémentaire : aucune place n'est exigée
- Réalisation de 55 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place
- Réalisation de 75 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places
- Réalisation de 270 m<sup>2</sup> de SHON : 5 places

Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

#### **b) Pour les constructions à destination de commerces :**

- Pour les commerces ayant une SHON inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> SHON ;
- Au delà de 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

La SHON est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, lorsque les réserves ont une superficie égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la norme établie au e) ci-après leur est applicable.

#### **c) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Par tranche complète de 40 chambres, il est imposé la réalisation d'au moins une aire adaptée aux opérations de stationnement des autocars et de livraisons inhérentes à l'établissement.

#### **d) Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de SHON créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

**e) Pour les constructions à destination d'entrepôts ou d'artisanat :**

Pour les véhicules légers :

- une place de stationnement par tranche complète de 100m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les poids lourds :

- aucune place pour SHON < 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> < SHON < 1000m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour des SHON > 1000m<sup>2</sup>.

**f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12.2 – Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, deux-roues motorisés et poussettes pour les constructions nouvelles :**

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes.

**a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Vélos : 1 place par logement à partir de 4 logements, ces espaces doivent être facilement accessibles et présenter une surface de 1 m<sup>2</sup> par place.
- Deux-roues motorisés : 1 place pour 10 places de voitures.

**b) Pour les constructions à destination de bureaux :**

- Vélo et deux-roues motorisés : la superficie totale des espaces dédiés doit représenter une surface supérieure ou égale à 2% de la SHON destinée aux bureaux.

c) La création d'espaces dédiés aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**12.3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que celles des constructions neuves.

**12.4 – Modalités de calcul du nombre de places**

En l'absence de précision et dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

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

**12.5 - Modalités de réalisation**

Les places de stationnement seront créées en ouvrages. Un maximum de 5% des places de stationnement pourra être autorisé sur les espaces libres de construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

Dimensions des aires de stationnement :

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur minimale de :

- 2,30 mètres sans point d'appui
- 2,45 mètres le long d'un poteau, si celui-ci n'excède pas 1 mètre de long.
- 2,60 mètres le long d'un mur ou d'une clôture
- 2,90 mètres entre deux murs.

Une proportion de 5% des places pourra déroger à ces dimensions minimales dans la limite de 5% des règles fixées.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UB.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

### **13-2 Obligations de planter**

#### **13-2-1 Espaces végétalisés :**

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

**60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) :  $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$  de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée :  $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$  de pleine terre

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

#### **13-2-2 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### **13-2-4 Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

#### **14.1 – Secteurs UBa, UBc, UBd et UBe**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 3 à 13 du règlement.

#### **14.2 – Secteur UBb**

Le COS est égal à 1,25.

#### **14.3 – Dispositions particulières**

Le COS n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

# ZONE UC

## La zone UC - La zone pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire couvre une partie importante de la commune, regroupant plusieurs secteurs : les Richardets et les Yvris au Sud de l'A4, le quartier de la Grenouillère, les quartiers du Marnois et de la Varenne, les bords de Marne...



## **ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'urbanisme,
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2,
4. Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
5. Les constructions non directement en lien avec l'exploitation, la sécurité du réseau pour tous les terrains supportant des voies ferrées.

## **ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif,
3. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
4. En application de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, seules sont admises les constructions et installations suivantes :
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON cumulés,
  - les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 15 m<sup>2</sup> de SHON cumulés,
  - ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

La commune de Noisy le Grand est concernée par les risques d'inondation par débordement de la Marne.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

**ARTICLE UC.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

**3-1 Les accès**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès automobile doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres** sur toute leur profondeur.

Les accès automobiles doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, dans la mesure du possible, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobile est autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il est admis un accès automobile par rue. Toutefois, l'accès sur celle de ces rues qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sauf impossibilité technique, la création d'un accès automobile à l'angle de deux voies est interdite.

Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

**3-2 Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées**

Les dimensions, les formes des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par le camion. Une bande roulante d'un minimum 3 mètres de largeur et une raquette de retournement doivent être réalisés si la voie d'accès aux points de collecte est en impasse.

**ARTICLE UC.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

## 4-2 Assainissement :

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

- Toute précaution devra être prise 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.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

### 4.2-1 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 branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

### 4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

## 4.3 – Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les

dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les locaux doivent être implantés de préférence en façade sur rue à rez-de-chaussée pour faciliter la collecte.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé, celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

## **ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **5.1 – Règle générale**

Non réglementée.

### **5.2 – Secteur UCc1**

Pour préserver la qualité paysagère du secteur, une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> est exigée pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies.

### **6.2 – Règle générale**

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies, doit être implantée en retrait de l'alignement ou de la limite de fait.

Le retrait, exception faite des saillies ne peut être inférieur à 4 mètres, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise.

#### **Gestion des saillies**

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées.

Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,30 mètre et la hauteur de l'ouvrage inférieure ou égale à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

### **6.3 – Dispositions particulières**

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

1. Les constructions existantes implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement ou de la limite de fait peuvent comporter des saillies édifiées en surplomb du domaine public sous réserve du respect des prescriptions du règlement de voirie en vigueur.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, l'implantation à l'alignement ou à la limite de fait est autorisée.
3. Les dispositions du 6-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

## **7.1 – Règles d'implantation**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation de la construction en retrait des limites séparatives les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ci-après doivent être respectées.

### **Dispositions particulières**

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être imposée dans le cas suivant :

Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue ou de créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlot paysagers. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres en additionnant les linéaires de façades.

## **7.2 – Modalités de calcul des retraits**

### **7.2.1 - Règle de retrait**

#### **Pour les parties de construction comportant des baies :**

Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ( $L \geq H \geq 8 \text{ m}$ ).

#### **Pour les parties de construction ne comportant pas de baie :**

Pour les parties de construction ne comportant pas de baie, à l'exception des lucarnes, marquises et chiens assis, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres ( $L \geq H/3 \geq 2,5 \text{ m}$ ).

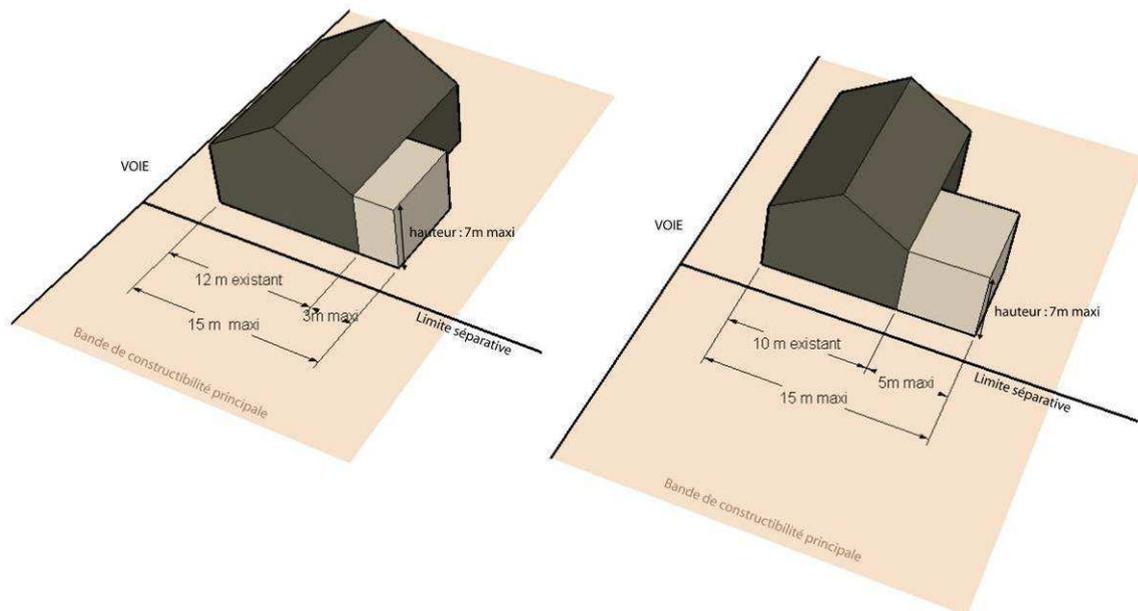
Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

### **7.2.2 - Dispositions particulières**

- Le retrait minimum est fixé à 1mètre dans les cas suivants :
  1. Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs,
  2. Pour les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos,
  3. Pour les piscines découvertes.
- **Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011) implantée dans la bande de constructibilité principale et ne respectant pas les dispositions figurant au 7.2.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :**
  - L'extension horizontale est inférieure ou égale à 5 mètres La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 7.2.1, ne peut excéder 15 mètres,

- La surélévation n'excède pas 1,50 mètre à l'aplomb de la façade concernée,
  - La hauteur plafond de la construction dans la partie de recul imposé par les dispositions du 7.2.1 n'excède pas mètres 7 mètres.
- **Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée** les dispositions applicables sont celles de l'article 6.
  - Les dispositions du 7-2-1 ne concernent pas **les travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

## 7.2.2



### ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

#### 8.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

##### Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre pour les parties de construction se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baie

##### Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies

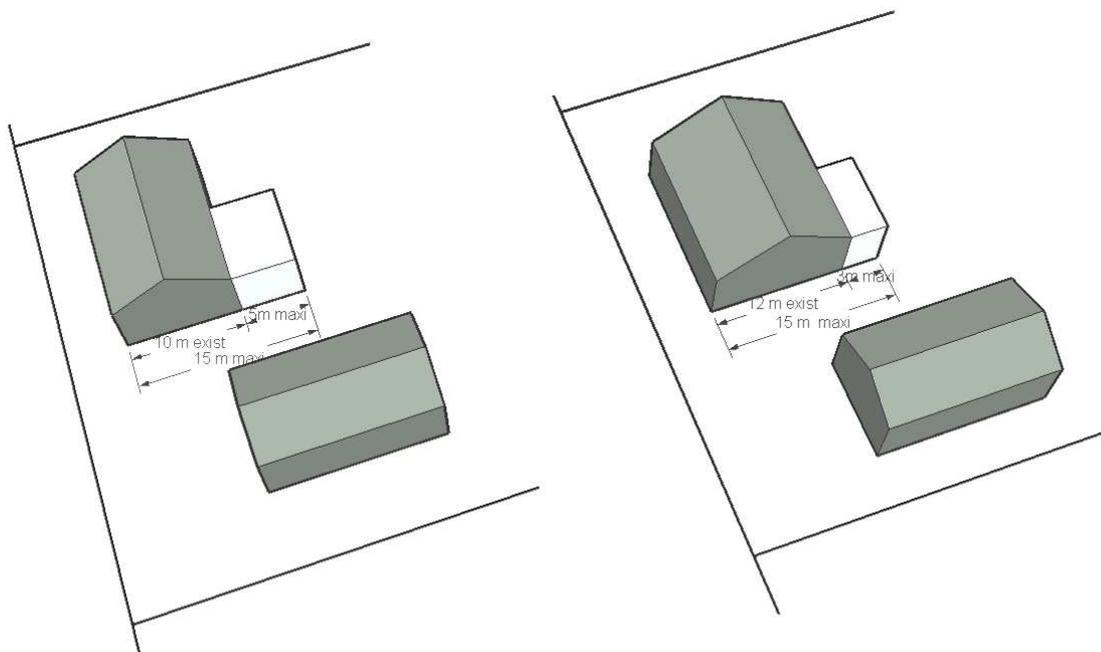
La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres ( $L > H \geq 4$ ).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

## 8.2 - Dispositions particulières

Agrandissement des constructions existantes comportant des baies ne respectant pas les dispositions du 8-1 : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant, cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement et ne respectant pas la règle de recul définie au paragraphe 8.1, ne peut excéder 15 mètres.



Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **UCa** :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

Dans le secteur **UCb** :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **40 %** de la superficie du terrain.

Dans le secteur **UCc1 et UCc2** :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.

**ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 – Définition**

La règle de hauteur des constructions est définie par :

- un gabarit pour les constructions implantées en limite séparative ;
- une hauteur maximale des constructions.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

**10.2 – Gabarit des constructions en limite séparative**

Lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, outre le fait qu'elle doit respecter les dispositions du paragraphe ci avant, elle doit s'inscrire dans un gabarit ainsi défini :

- une verticale de 3 mètres de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative.
- un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.
- un plan horizontal fixé à 6,50 mètres par rapport au terrain naturel.

**10.3 – Hauteur maximale des constructions implantées en retrait des limites séparatives.**

La hauteur se mesure en tout point de la construction :

- à compter du niveau du terrain existant avant travaux ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Lorsque le terrain a une déclivité supérieure à 7,5%, au niveau de l'emprise au sol de la construction, une tolérance de 1 mètre est admise.

**Secteurs UCa, UCb**

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres** à l'égout ou à l'acrotère, pour les toitures à pente la hauteur au sommet du faîtage ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale à l'égout.

**Secteur UCc1**

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres** au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

**Secteur UCc2**

La hauteur des constructions est limitée à **11 mètres** au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

**ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 11-1 Dispositions générales à prendre en compte

### 11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

#### ▪ Les toitures

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

#### ▪ Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

#### ▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### 11-1-2 Les éléments techniques :

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, dissimulés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

**11-1-3 Les clôtures et les portails :**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie au dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 40% de la surface totale.

Les côtes sont prises au dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Rappel : Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols, il peut pour certains secteurs imposer des dispositions particulières pour les clôtures.

**11.1.4- Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

**11-2-1 La restauration des bâtiments :**

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

**11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

### **11-3 Les dispositions particulières applicables aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

La construction concernée est la suivante : la villa Cathala.

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine repéré et protégé au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

### **11-4 Les dispositions particulières applicables à la zone UCc1 - Parc de Villeflix identifiée en site paysager remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

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

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

Dimensions des aires de stationnement :

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2,20 mètres.

### **12.1 – Normes de stationnement pour les nouvelles constructions**

#### **a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> avec un minimum de 2 places par logement.

#### **b) Pour les constructions à destination de commerces :**

- Pour les commerces ayant une SHON inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> SHON.
- Pour les commerces dont la SHON est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

#### **c) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Par tranche complète de 40 chambres, il est imposé la réalisation d'au moins une aire adaptée aux opérations de stationnement des autocars et de livraisons inhérentes à l'établissement.

**d) Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de SHON créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

**e) Pour les constructions à destination d'entrepôts ou d'artisanat :**

Pour les véhicules légers :

- une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les poids-lourds :

- aucune place pour SHON < 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> < SHON < 1000m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour des SHON > 1000m<sup>2</sup>.

**f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## **12.2 – Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Toutefois dans le cas d'un aménagement avec ou sans extension de la SHON d'une construction à destination d'habitation se traduisant par la création de nouveaux logements les dispositions du 12.1 s'appliquent au regard du nombre total de logements après travaux.

## **12.3 – Modalités de calcul du nombre de places**

En l'absence de précision et dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

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

## **12.4 – Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, deux roues motorisées et poussettes pour les constructions nouvelles :**

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes :

**a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Vélos : 1 place par logement à partir de 4 logements, ces espaces doivent être facilement accessibles et présenter une surface de 1 m<sup>2</sup> par place.
- Deux-roues motorisés : 1 place pour 10 places de voitures.

## **b) Pour les constructions à destination de bureaux :**

- Vélo et deux-roues motorisés : la superficie totale des espaces dédiés doit représenter une surface supérieure ou égale à 2% de la SHON destinée aux bureaux.

c) La création d'espaces dédiés aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UC.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

### **13-2 Obligations de planter**

#### **13-2-1 Espaces végétalisés :**

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

**60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : 1 m<sup>2</sup> = 0,8 m<sup>2</sup> de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée : 2 m<sup>2</sup> = 1 m<sup>2</sup> de pleine terre

En aucun cas, la surface de pleine terre réalisée ne peut être inférieure à 50 % de la surface des espaces libres de toute construction en élévation.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

#### **13-2-2 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### **13-2-4 Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

### **13-3 Dispositions particulières applicables à la zone UCc1 - Parc de Villeflix identifiée en site paysager remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

#### **14-1 – Secteur UCa**

Le COS est égal à **0,40**.

#### **14-2 – Secteur UCb**

Le COS est égal à **0,30**.

#### **14-3 – Secteur UCc1**

Le COS est égal à **0,20**

#### **14-4 – Secteur UCc2**

Le COS est égal à **0,25**.

#### **14-5 – Dispositions particulières**

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-11 du Code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.



# ZONE UD

## La zone UD - La zone d'habitat collectif

Elle regroupe les grands ensembles et les principales résidences de la commune. La zone comprend notamment les quartiers de la Butte Verte, du Champy et des Hauts Bâtons.



## ARTICLE UD.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'urbanisme.
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
3. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
4. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

## ARTICLE UD.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE UD.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### Rappel :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

### 3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.  
A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.  
Les accès automobile doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres** sur toute leur profondeur.

Les accès automobiles doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, dans la mesure du possible, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.  
Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobile est autorisée.  
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il est admis un accès automobile par rue. Toutefois, l'accès sur celle de ces rues qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.  
Sauf impossibilité technique, la création d'un accès automobile à l'angle de plusieurs voies est interdite.

Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

### **3-2 Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées**

Les dimensions, les formes des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par le camion. Une bande roulante d'un minimum 3 mètres de largeur et une raquette de retournement doivent être réalisés si la voie d'accès aux points de collecte est en impasse.

## **ARTICLE UD.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT**

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

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4-2 Assainissement :**

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

- Toute précaution devra être prise 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.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 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 branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

#### **4.2-2 Eaux Pluviales**

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à dix logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé, celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UD.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UD.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

##### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies.

##### **6.2 – Règle générale**

1. Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.
2. Dans le secteur de plan masse UDpm1, l'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions figurant sur le document graphique 5.5.

Les constructions doivent être implantées dans l'emprise des polygones définis au plan masse.

##### **Gestion des saillies, des retraits**

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées.

Les saillies édifiées en surplomb des emprises publiques et des voies, et des voies privées ouvertes à la circulation générale qui respectent les prescriptions du règlement de voirie en vigueur, sont autorisées.

### 6.3 – Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, l'implantation à l'alignement ou à la limite de fait peut être autorisée
2. Dans le secteur de plan masse UDpm1, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ou les clôtures peuvent être autorisés hors des polygones d'implantation.

## ARTICLE UD.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 – Règles d'implantation

1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
  - soit en retrait des limites séparatives.

2. Dans le secteur de plan masse UDpm1, l'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions figurant sur le document graphique 5.5.

Les constructions doivent être implantées dans l'emprise des polygones définis au plan masse.

Les balcons, oriels, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être ponctuellement admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, dans une limite de 1 mètre.

Une emprise différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise.

### 7.2- Règle de retrait

#### Pour les parties de construction ne comportant pas de baies

Pour les parties de construction ne comportant pas de baie, à l'exception des lucarnes, marquises et chiens assis, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **2,5 mètres ( $L \geq H/3 \geq 2,5 \text{ m}$ )**.

#### Pour les parties de construction comportant des baies

Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **8 mètres ( $L \geq H \geq 8 \text{ m}$ )**.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

## ARTICLE UD.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1 – Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

#### **Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies**

Les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance minimale de **4 mètres**.

#### **Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies**

Les parties de constructions en vis-à-vis qui comportent des baies doivent respecter une distance minimale de **8 mètres**.

La distance est comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Dans le secteur de plan masse UDpm1, l'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions figurant sur le document graphique 5.5.

Les constructions doivent être implantées dans l'emprise des polygones définis au plan masse.

Une emprise différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise.

### 8.2 – Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UD.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Non réglementé

2. Dans le secteur de plan masse UDpm1, l'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions figurant sur le document graphique 5.5.

Les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être ponctuellement admises en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, dans une limite de 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ou les clôtures peuvent être autorisés hors des polygones d'implantation.

**ARTICLE UD.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est limitée par les plafonds reportés sur le plan de zonage.

En l'absence d'indication sur le plan de zonage la hauteur au point le plus haut de la construction est limitée à 15 mètres par rapport au terrain naturel.

2. Dans le secteur de plan masse UDpm1, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux dispositions figurant sur le document graphique 5.5 .

Dans l'intégralité de la zone UD, les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

Dans le secteur de plan masse UDpm1, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée dans une limite de 3 mètres comptés à partir du niveau existant.

**ARTICLE UD.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11-1 Dispositions générales à prendre en compte**

**11-1-1** Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ **Les toitures**

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

▪ **Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

#### 11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, dissimulés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

#### 11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie au dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 40% de la surface totale.

Les côtes sont prises au dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

**11-1-4** Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

**11-2-1** La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

**11-2-2** L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

**Dispositions particulières**

Dans le secteur de plan masse UDpm1 :

- Les formes générales des bâtiments seront simples et ne devront pas comporter de décrochements importants. Les avancées ou retraits de volumes se situeront de préférence sur l'arrière des bâtiments.
- 50% au minimum de la surface de toiture comportera deux versants de pente comprise entre 40° et 50°. Ces toitures comporteront des croupes en extrémité.
- Les façades seront traitées de manière à marquer un socle et des rythmes verticaux permettant d'éviter une massivité excessive.
- Les éléments d'entrées dans les bâtiments seront clairement traités.
- Les angles de bâtiments feront l'objet de marquages architecturaux.
- Les percées visuelles vers les cœurs d'îlot seront privilégiées.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UD.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

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

Lors de toute opération de construction, d'extension et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes. En cas d'extension seuls sont pris en compte les besoins générés par les surfaces créées.

Les besoins en stationnement sont nuls pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, les transformateurs ou un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## 12.1 – Normes de stationnement

### a) Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement, à partir de 40 m<sup>2</sup> de SHON créée.

Exemple :            Réalisation de 35 m<sup>2</sup> de SHON, sans création de logement supplémentaire : aucune place n'est exigée  
                         Réalisation de 55 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place  
                         Réalisation de 75 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places

Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON, doit être aménagé un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

### b) Pour les constructions à destination de commerces :

- Pour les commerces et restaurants ayant une SHON inférieure ou égale à 360m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> SHON ;
- Pour les commerces et restaurants dont la SHON est supérieure à 360 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

### c) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Par tranche complète de 40 chambres, il est imposé la réalisation d'au moins une aire adaptée aux opérations de stationnement des autocars et de livraisons inhérentes à l'établissement.

### d) Pour les constructions à destination de bureaux :

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de SHON créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

### e) Pour les constructions à destination d'entrepôts ou d'artisanat :

Pour les véhicules légers :

- une place de stationnement par tranche complète de 100m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les poids lourds :

- aucune place pour SHON < 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> < SHON < 1000m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour des SHON > 1000m<sup>2</sup>.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation) : 10 places de stationnement par établissement et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.

**f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12.2 – Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, deux roues motorisés pour les constructions nouvelles :**

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes.

**a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Vélos : 1 place par logement à partir de 4 logements, ces espaces doivent être facilement accessibles et présenter une surface de 1 m<sup>2</sup> par place.
- Deux-roues motorisés : 1 place pour 10 places de voitures.

**b) Pour les constructions à destination de bureaux :**

- Vélo et deux-roues motorisés : la superficie totale des espaces dédiés doit représenter une surface supérieure ou égale à 2% de la SHON destinée aux bureaux.

c) La création d'espaces dédiés aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**12.3 – Modalités de calcul du nombre de places**

En l'absence de précision et dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux,...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

**12.4 - Modalités de réalisation**

Les stationnements doivent être de préférence réalisés en ouvrage. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

Dimensions des aires de stationnement :

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur minimale de :

- 2,30 mètres sans point d'appui
- 2,45 mètres le long d'un poteau, si celui-ci n'excède pas 1 mètre de long.
- 2,60 mètres le long d'un mur ou d'une clôture
- 2,90 mètres entre deux murs.

Une proportion de 5% des places pourra déroger à ces dimensions minimales dans la limite de 5% des règles fixées.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UD.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

### **13-2 Obligations de planter**

#### **13-2-1 Espaces végétalisés :**

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

**60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) :  $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$  de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée :  $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$  de pleine terre

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour  $100 \text{ m}^2$  d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

#### **13-2-2 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### **13-2-4 Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour  $50 \text{ m}^2$  de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

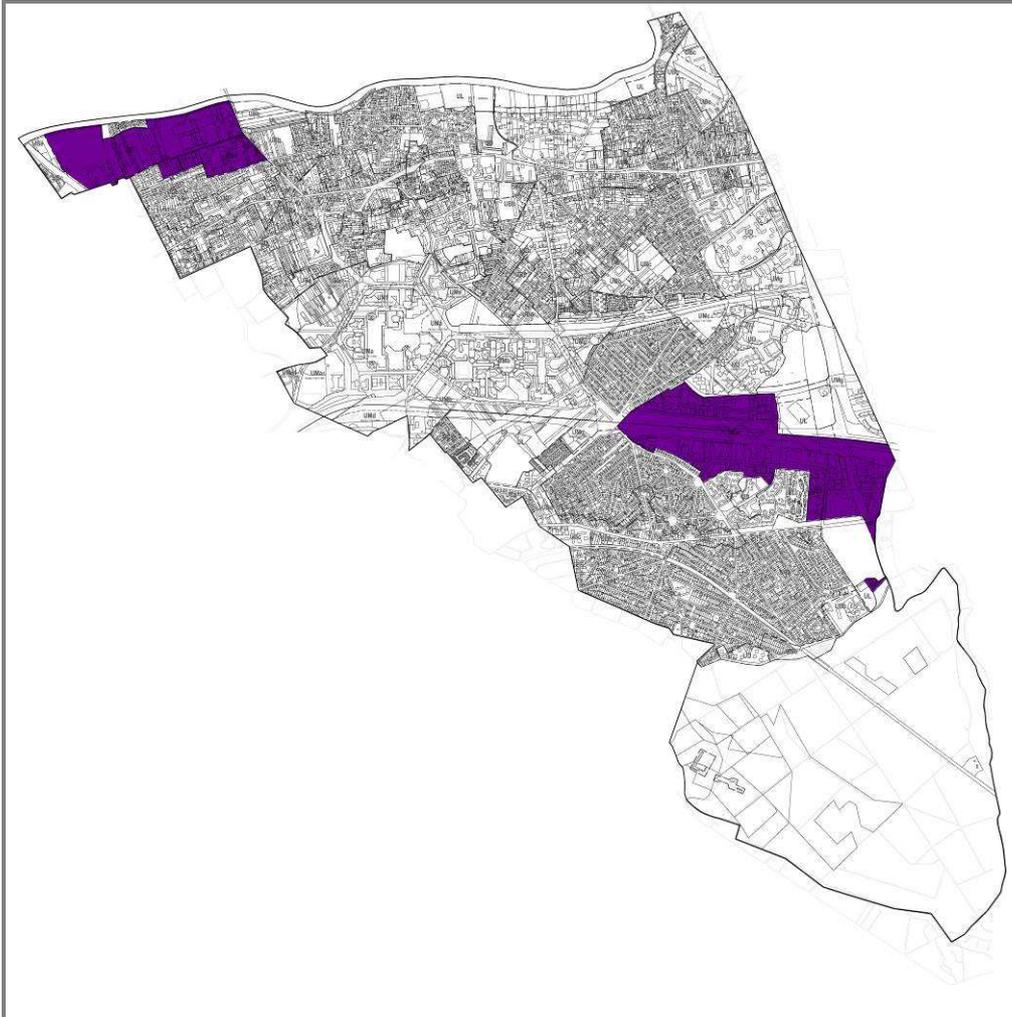
|  |
|--|
| <b>ARTICLE UD.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 3 à 13 du règlement.

# ZONE UE

## La zone UE - La zone de développement économique

Elle s'étend sur les secteurs de la ZAE des Richardets et de la ZAE de la Varenne ainsi que sur un secteur des Yvris.



## ARTICLE UE.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à une activité d'entreposage d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de SHON ou, dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette.
2. Les constructions à usage de commerce à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.
3. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
4. Les constructions non directement en lien avec l'exploitation, la sécurité du réseau pour tous les terrains supportant des voies ferrées.

## ARTICLE UE.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les habitations dans les secteurs UE, UEa et UEc, à condition d'être indispensables à la surveillance ou à la direction des entreprises,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
3. Les équipements collectifs d'intérêt général, si leur implantation est compatible avec le caractère de la zone,
4. Les constructions à destination de commerces dans le secteur UEc à condition que la SHON à destination de commerce ne représente pas plus de 25% de la SHON totale réalisée sur l'unité foncière dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de SHON,
5. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif,
6. Les aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage,
7. La commune de Noisy le Grand est concernée par les risques d'inondation par débordement de la Marne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

## ARTICLE UE.3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### Rappel :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

### **3-1 Les accès**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès automobile doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres** sur toute leur profondeur.

Les accès automobiles doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, dans la mesure du possible, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de plusieurs accès automobile est autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il est admis un accès automobile par rue. Toutefois, l'accès sur celle de ces rues qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sauf impossibilité technique, la création d'un accès automobile à l'angle de deux voies est interdite.

Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

### **3-2 Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées**

Les dimensions, les formes des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par le camion. Une bande roulante d'un minimum 3 mètres de largeur et une raquette de retournement doivent être réalisés si la voie d'accès aux points de collecte est en impasse.

## **ARTICLE UE.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4-2 Assainissement :**

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

- Toute précaution devra être prise 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.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 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 branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

#### **4.2-2 Eaux Pluviales**

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **4.3 – Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les locaux doivent être implantés de préférence en façade sur rue à rez-de-chaussée pour faciliter la collecte.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé, celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UE.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UE.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

##### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques.

## 6.2 – Règle générale

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite de fait.

Le retrait, exception faite des saillies tels que balcons, débords de toiture, modénatures, ne peut être inférieur à 4 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise.

2. Dans le secteur UEa le retrait, exception faite des saillies tels que balcons, débords de toiture, modénatures, ne peut être inférieur à 8 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise.

### Gestion des saillies, des retraits

Les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées. Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait.

## ARTICLE UE.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives à l'exception de celles coïncidant avec les limites de périmètre de la zone UE.
- A une distance horizontale entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **6 mètres ( $L \geq H/2 \geq 6m$ )**, si la façade ne comporte pas de baies.

### Pour les parties de construction comportant des baies

Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **8 mètres ( $L \geq H \geq 8 m$ )**.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

## ARTICLE UE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

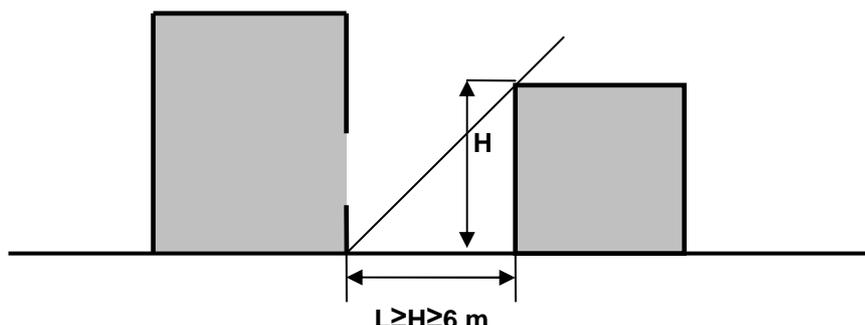
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

### Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies

Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance supérieure à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de **3,5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3,5 m$ )**.

### Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies

La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de **6 mètres ( $L > H > 6$ )**.



Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

### Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **65%** de la superficie du terrain.

L'emprise pourra être portée à 80 % sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.

### Dispositions particulières

Pour le secteur UEc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie du terrain.

## ARTICLE UE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à **15 mètres**, par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques tels que cheminées, conduits verticaux de ventilations, édicules de faible emprise.

## ARTICLE UE.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS. PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **11-1 Dispositions générales à prendre en compte**

Composition générale et volumétrie des constructions :

### **▪ Les toitures**

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

### **▪ Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

## **11-2 Les éléments techniques :**

### **▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

### **▪ Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### **▪ Les édifices et gaines techniques**

Les édifices techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, dissimulés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### **▪ Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

### **▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

## **11-3 Les clôtures et les portails :**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 3,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie au dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 40% de la surface totale. Les côtes sont prises au dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Rappel : Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols, il peut pour certains secteurs imposer des dispositions particulières pour les clôtures.

### **11-2 Dispositions particulières applicables aux espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Sont repérés sur le plan de zonage des ensembles paysagers remarquables. Ils sont localisés en bord de Marne.

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Ces espaces sont inconstructibles.

### **11-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UE.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

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

Lors de toute opération de construction, d'extension et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes. Les besoins en stationnement sont nuls pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, les transformateurs ou un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

#### **Dimensions des aires de stationnement :**

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur minimale de :

- 2,30 mètres sans point d'appui
- 2,45 mètres le long d'un poteau, si celui-ci n'excède pas 1 mètre de long.
- 2,60 mètres le long d'un mur ou d'une clôture
- 2,90 mètres entre deux murs ou clôtures.

## **12.1 – Normes de stationnement**

### **a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement, à partir de 40 m<sup>2</sup> de SHON créée.

**b) Pour les constructions à destination de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> SHON.

**c) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Par tranche complète de 40 chambres, il est imposé la réalisation d'au moins une aire adaptée aux opérations de stationnement des autocars et de livraisons inhérentes à l'établissement.

**d) Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de SHON créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

**e) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :**

Pour les véhicules légers :

- une place de stationnement par tranche complète de 100m<sup>2</sup> de SHON ;

Pour les poids lourds :

- aucune place pour SHON < 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> < SHON < 1000m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour des SHON > 1000m<sup>2</sup>.

**f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12.2 –Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, deux-roues motorisés et poussettes pour les constructions nouvelles :**

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes.

**a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Vélos : 1 place par logement à partir de 4 logements, ces espaces doivent être facilement accessibles et présenter une surface de 1 m<sup>2</sup> par place.
- Deux-roues motorisés : 1 place pour 10 places de voitures.

**b) Pour les constructions à destination de bureaux :**

- Vélo et deux-roues motorisés : la superficie totale des espaces dédiés doit représenter une surface supérieure ou égale à 2% de la SHON destinée aux bureaux.

c) La création d'espaces dédiés aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

En l'absence de précision et dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

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

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UE.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

### 13-2 Obligations de planter

#### 13-2-1 Espaces végétalisés :

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

**30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) :  $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$  de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée :  $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$  de pleine terre

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

#### 13-2-2 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### 13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### 13-2-4 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>ARTICLE UE.14 –</b> | <b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|------------------------|--|

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 3 à 13 du règlement.



# ZONE UL

## La zone UL - La zone de loisirs

C'est une zone à vocation sportive et de loisirs comprenant le stade Alain Mimoun, une partie du secteur des bords de Marne et le Sud-Est de la Butte Verte.



## ARTICLE UL.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination, d'industrie, d'entrepôt,, d'artisanat, d'hébergement hôtelier,
2. Les constructions à destination d'habitation, de commerce et de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2.

## ARTICLE UL.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à destination d'habitation, sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées.
2. Les constructions à destination de commerces ou de bureaux, dès lors qu'elles sont liées à une autre fonction exercée sur le même terrain d'assiette.
3. La commune de Noisy le Grand est concernée par les risques d'inondation par débordement de la Marne. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

## ARTICLE UL.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### Rappel :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

### **3-1 Les accès**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès automobile doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres** sur toute leur profondeur.

Les accès automobiles doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, dans la mesure du possible, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Sauf impossibilité technique, la création d'un accès automobile à l'angle de deux voies est interdite.

Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

### **3-2 Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées**

Les dimensions, les formes des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par le camion. Une bande roulante d'un minimum 3 mètres de largeur et une raquette de retournement doivent être réalisés si la voie d'accès aux points de collecte est en impasse.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UL.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si la construction réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

#### **4-2 Assainissement :**

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

- Toute précaution devra être prise 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.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

##### **4.2-1 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 branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

#### 4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### ARTICLE UL.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

#### ARTICLE UL.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

#### ARTICLE UL.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait des limites. Le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, ( $L \geq H/3$ ).

#### ARTICLE UL.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UL.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **20%** de la surface totale de l'unité foncière.

Rappel : Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols, il peut pour certains secteurs imposer des limites d'emprise au sol plus contraignantes.

**ARTICLE UL.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres**.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

**ARTICLE UL.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

**Les toitures**

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

**Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

**11-2 Les éléments techniques :**

**Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

**Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

**Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, dissimulés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

## **12 Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

### **11-3 Les clôtures et les portails :**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Rappel : Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols, il peut pour certains secteurs imposer des dispositions particulières pour les clôtures.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UL.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

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

#### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UL.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

### **13-2 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### **13-3 Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UL.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

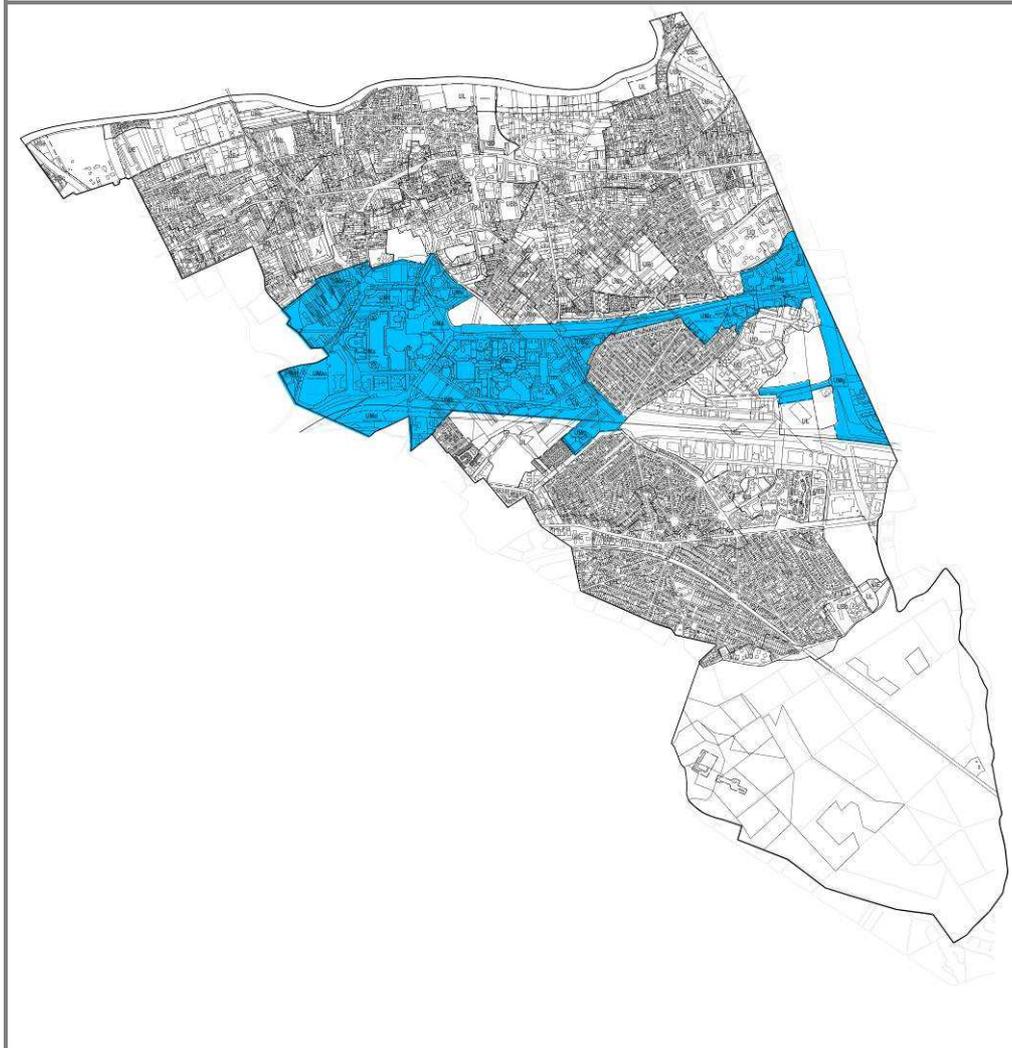
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 3 à 13 du règlement.



## ZONE UM

### La zone UM - La zone mixte activités – habitat

Cette zone comprend notamment les secteurs Mont d'Est et Maille Horizon, le quartier du Pavé Neuf et les abords de la gare Noisy – Champs. Y cohabitent des immeubles de bureaux abritant des activités tertiaires et des secteurs où l'habitat, le commerce et les bureaux sont mélangés.



## ARTICLE UM.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
2. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
4. Les constructions non directement en lien avec l'exploitation, la sécurité du réseau pour tous les terrains supportant des voies ferrées.

## ARTICLE UM.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur UMA1, seuls les logements liés aux bureaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur intégration dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.

## ARTICLE UM.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **Rappel :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

### **3-1 Les accès**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès automobile doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres** sur toute leur profondeur.

Les accès automobiles doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, dans la mesure du possible, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Sauf impossibilité technique, la création d'un accès automobile à l'angle de deux voies est interdite.

Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

### **3-2 Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées**

Les dimensions, les formes des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par le camion. Une bande roulante d'un minimum 3 mètres de largeur et une raquette de retournement doivent être réalisés si la voie d'accès aux points de collecte est en impasse.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UM.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

#### **4-2 Assainissement :**

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

- Toute précaution devra être prise 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.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

##### **4.2-1 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 branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

## 4.2-2 Eaux Pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

## 4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à dix logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour les opérations comprenant plus de 30 logements, afin d'assurer la collecte dans de bonnes conditions, un local relais doit être réalisé, celui-ci doit être facilement accessible depuis l'espace public.

### ARTICLE UM.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

### ARTICLE UM.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 – Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies.

#### 6.2 – Règle générale

Aucune marge de recul n'est imposée. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou sur la limite de fait. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de **1 mètre**.

La jonction entre la partie implantée à l'alignement ou sur la limite de fait et une partie de façade située en retrait pourra être réalisée par un plan perpendiculaire ou non à l'alignement ou à la limite de fait.

Le long de l'avenue du Mont d'Est, les constructions seront implantées à une distance horizontale de la limite d'emprise opposée au moins égale à la hauteur de la façade.

#### Gestion des saillies, des retraits

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées.

Les saillies édifiées en surplomb des emprises publiques et des voies, et des voies privées ouvertes à la circulation générale qui respectent les prescriptions du règlement de voirie en vigueur, sont autorisées.

#### **ARTICLE UM.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implantent :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci, doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **2,5 mètres** ( $L \geq H/3 \geq 2,5 \text{ m}$ ).

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à la limite séparative coïncidant avec les limites du périmètre de la zone UC au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de **8 mètres** ( $L \geq H \geq 8 \text{ m}$ ).

#### **ARTICLE UM.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

##### **Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies**

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baie

##### **Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies**

La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être au moins égale à **8 mètres** ( $L \geq 8$ ).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

##### **Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- entre deux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UM.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé à l'exception du secteur UMG, sur lequel l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.

## ARTICLE UM.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée par les plafonds indiqués en NGF, reportés sur le document graphique.

En l'absence d'indication sur le plan de zonage la hauteur est limitée à 30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.

## ARTICLE UM.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS. PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

#### Les toitures

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

#### Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

### 11-2 Les éléments techniques :

#### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, dissimulés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

## **11-3 Les clôtures et les portails :**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie au dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 40% de la surface totale.

Les côtes sont prises au dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

## **11-4 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UM.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

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 et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes. Les besoins en stationnement sont nuls pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dimensions des aires de stationnement :

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur minimale de :

- 2,30 mètres sans point d'appui
- 2,45 mètres le long d'un poteau, si celui-ci n'excède pas 1 mètre de long
- 2,60 mètres le long d'un mur ou d'une clôture
- 2,90 mètres entre deux murs.

Une proportion de 5% des places pourra déroger à ces dimensions minimales dans la limite de 5% des règles fixées.

## 12.1 – Normes de stationnement

### a) Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement, à partir de 40 m<sup>2</sup> de SHON créée, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON, doit être aménagé un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

### b) Pour les constructions à destination de commerces :

- SHON inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SHON, avec au minimum une place par unité commerciale ;
- Au-delà des 200 premiers m<sup>2</sup> et jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON réalisée ;
- Au-delà de 1 500 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de SHON réalisée.

### c) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Par tranche complète de 40 chambres, il est imposé la réalisation d'au moins une aire adaptée aux opérations de stationnement des autocars et de livraisons inhérentes à l'établissement.

### d) Pour les constructions à destination de bureaux :

Une place de stationnement doit être aménagée pour 60 m<sup>2</sup> de SHON créée.

### e) Pour les constructions à destination d'entrepôts ou d'artisanat :

Pour les véhicules légers :

- une place de stationnement par tranche complète de 100m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les poids-lourds :

- aucune place pour SHON < 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> < SHON < 1000m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement de 50 m<sup>2</sup> pour des SHON > 1000m<sup>2</sup>.

### f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## 12.2 – Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, deux roues motorisés pour les constructions nouvelles :

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes.

**a) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Vélos : 1 place par logement à partir de 4 logements, ces espaces doivent être facilement accessibles et présenter une surface de 1 m<sup>2</sup> par place.
- Deux-roues motorisés : 1 place pour 10 places de voitures.

**b) Pour les constructions à destination de bureaux :**

- Vélo et deux-roues motorisés : la superficie totale des espaces dédiés doit représenter une surface supérieure ou égale à 2% de la SHON destinée aux bureaux.

c) La création d'espaces dédiés aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

En l'absence de précision et dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

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

### 12.4 - Modalités de réalisation

Les stationnements doivent être de préférence réalisés en ouvrage. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

### 12.5 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Les dispositions fixées par l'article L.123-1-5 2 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UM.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

#### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

#### 13-2 Obligations de planter

##### 13-2-1 Espaces végétalisés :

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

**30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :

Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : 1 m<sup>2</sup> = 0,8 m<sup>2</sup> de pleine terre

Toiture terrasse végétalisée : 2 m<sup>2</sup> = 1 m<sup>2</sup> de pleine terre

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

#### **13-2-2 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### **13-2-4 Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

### **ARTICLE UM.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par secteurs :

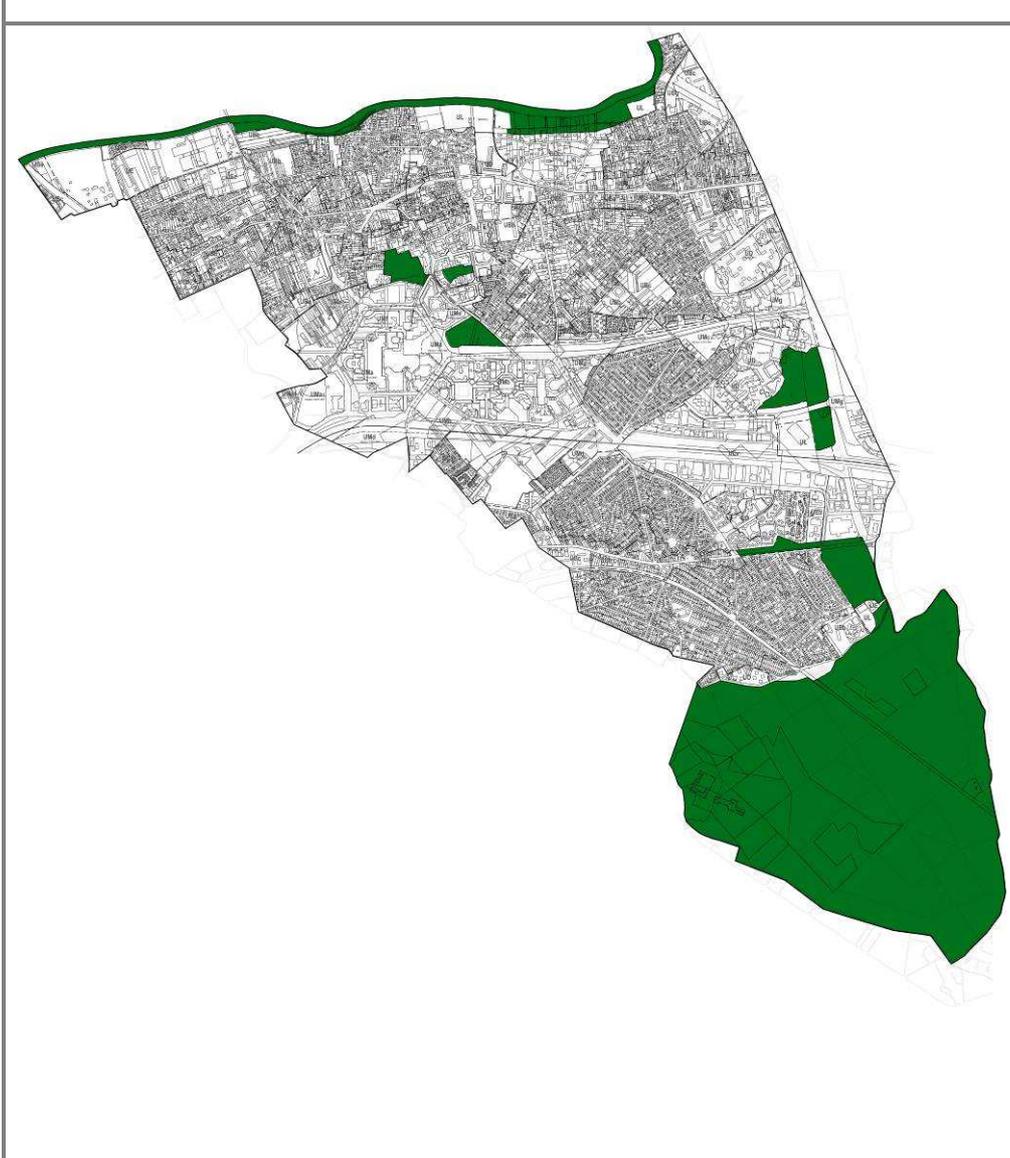
- pour les secteurs UMa : à 883 000 m<sup>2</sup>, dont 510 000 m<sup>2</sup> au plus de bureaux
- pour le secteur UMb : à 443 000 m<sup>2</sup>, dont 100 000 m<sup>2</sup> au plus de bureaux
- pour le secteur UMc : à 112 500 m<sup>2</sup>,
- pour le secteur UMd : à 198 000 m<sup>2</sup>, dont 107 000 m<sup>2</sup> au plus de bureaux.
- pour le secteur UMe : à 313 363 m<sup>2</sup>, dont 235 500 m<sup>2</sup> au plus de bureaux.
- pour le secteur UMf : à 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- pour le secteur UMg : la constructibilité est encadrée par les articles 3 à 13.

Les possibilités maximales d'occupation des sols ne sont pas applicables aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

# ZONE N

## La zone N - La zone naturelle

Noisy-le-Grand compte 25% d'espaces verts sur l'ensemble de son territoire. Cette zone naturelle comprend le Bois Saint-Martin, les jardins et parcs de la ville (notamment de la Butte Verte et des Yvris), et les bords de Marne.



## **ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination de commerce, d'industrie, d'entrepôt, de bureaux, d'artisanat, d'hébergement hôtelier,
2. Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
3. Les équipements publics ou d'intérêt collectif à l'exception de ceux visés à l'article 2,
4. Les dépôts de matériaux, non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone ou liés au fonctionnement des infrastructures,
5. Les parcs d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme,
6. Le stationnement de caravanes et les installations de camping, au sens des articles R.421-28, R.111-39, R.111-43 du Code de l'urbanisme,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour l'ensemble de la zone :

1. Les installations légères, ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public liés aux activités sportives, de plein air, de loisirs ou de découverte de la nature, notamment les panneaux d'information, les abris à vélos, les kiosques d'information, les implantations d'équipements pour l'accueil des handicapés moteur (plate-formes élévatrices, etc.),
2. Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment d'assainissement, de distribution d'eau potable et d'énergie.
3. La commune de Noisy le Grand est concernée par les risques d'inondation par débordement de la Marne. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010, il constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Pour le secteur Na :

Les équipements et installations nécessaires à la mise en oeuvre de l'orientation d'aménagement du Bois Saint Martin.

Pour le secteur Nb :

Les constructions à condition de constituer des annexes à des constructions à destination d'habitation existantes sur l'unité foncière et que leur emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3 mètres. L'emprise totale cumulée des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain située en zone Nb.

## **ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

**ARTICLE N.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT**

**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si la construction réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

**4-2 Assainissement :**

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

- Toute précaution devra être prise 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.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en oeuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

**4.2-1 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 branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

**4.2-2 Eaux Pluviales**

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du

dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite de fait. Le retrait, exception faite des saillies ne peut être inférieur à **8 mètres**, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise.

#### **ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur de la construction et au moins égale à **8 mètres**.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour le secteur Na :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **20%** de la surface totale de la partie du terrain située en zone Na.

Pour le secteur Nb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **10%** de la surface totale de la partie du terrain située en zone Nb.

#### **ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel.

Pour le secteur Na :

La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

Pour le secteur Nb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **3 mètres**.

**ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS. PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa destination son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

**Clôtures**

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie au dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 40% de la surface totale.

Lorsqu'une clôture sert de mur de soutènement nécessaire à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants, les côtes sont prises à partir du niveau du sol le plus élevé.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général.

**Dispositions particulières applicables aux espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Sont repérés sur le plan de zonage des ensembles paysagers remarquables. Ils sont localisés en bord de Marne.

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Ces espaces sont inconstructibles.

**ARTICLE N.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues et entretenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation de constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, les plantations qui doivent être remplacées, le seront par des plantations au moins équivalentes.

Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ou traitées de façon paysagère ou naturelle.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 1 à 13 du règlement.

# GLOSSAIRE

## **1- Accès :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

## **2- Alignement :**

Limite entre un fond privé et le domaine public.

## **3- Annexes :**

Est considéré comme annexe un local secondaire à rez-de-chaussée, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin.

## **4- Attique :**

Étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

## **5- Baie :**

Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilés à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses, les loggias qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel.

## **6- Bande de constructibilité principale :**

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.

## **7- Bande de constructibilité secondaire :**

La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrains non compris dans une bande de constructibilité principale.

## **8-Bande d'implantation :**

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions peuvent être implantées.

## **9- Coefficient d'occupation du sol (COS) :**

Le COS est défini par les articles R 112.1, R 112.2 et R 123.22 du Code de l'urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain.

## **10- Emprises publiques :**

Constitue une emprise publique, tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, un parc ou jardin public, un cimetière, une aire de stationnement public, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage de sports et de loisirs.

### **11- Gabarit enveloppe :**

Ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.

### **12- Hauteur :**

a-Hauteur plafond :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.

b-Hauteur de façade :

La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

### **13- Limites d'emprise ou limite de fait :**

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé au titre des dispositions des articles L 123-1-5 8° ou du L123-2 c) du Code de l'urbanisme mentionné au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

### **14- Limites séparatives :**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

### **15- Linéaire de façade d'un bâtiment :**

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies.

Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...

### **16- Marge de recul :**

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

### **17- Ouvrage technique :**

Elément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que-: la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

### **18- Périmètre de protection :**

Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

**19- Prospect :**

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

**20- Retrait :**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

**21- Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. (Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme)

**22- Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :**

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface de plancher hors œuvre brute après déductions et abattement définis dans l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.

**23- Terrain :**

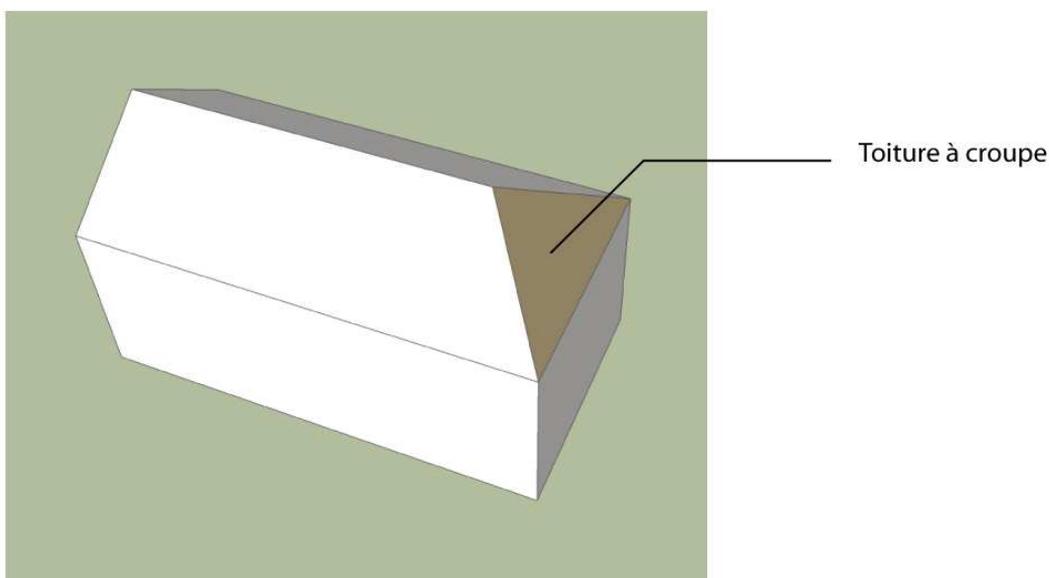
Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**24- Terrain naturel - Plan de référence :**

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

**25- Toiture à croupe :**

Une toiture est dite « à croupe » lorsque le pignon est remplacé par un pan de toiture.



**26-Voies :**

Sont considérées comme voies pour l'application du présent règlement, les biens affectés à la circulation terrestre, existants ou à créer, publics ou privés, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.

**27- Voie de desserte :**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

**28- Voie ouverte à la circulation générale :**

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

## LES CONSTRUCTIONS REPEREES AU TITRE DU L 123-1- 5 7° DU CODE DE L'URBANISME

| MONUMENT  | DESCRIPTION  |
|---|--|
| <b>Le bâtiment ancien de l'hôtel de ville</b>                                   | Ce bâtiment, situé au bas de l'avenue Aristide Briand, est un ancien château datant du milieu du XIX <sup>ème</sup> siècle. Il a été acheté en juillet 1926 à la famille Periac, propriétaire du domaine, afin d'y transférer les services municipaux dont les locaux devenaient trop exigus en réponse à l'importante évolution démographique de l'époque.  |
| <b>Les bains douches municipaux</b>   | Cet ancien bâtiment est situé à l'angle des rues Lucien Sampaix et Georges Laigneau, à proximité de l'hôtel de ville. D'un point de vue architectural, cette bâtisse datant des années 1930 se différencie de son décor environnant. Elle reste l'un des témoins de l'histoire sociale et de l'architecture civile des années 1920-1930 (influence de l'Art Nouveau et surtout de l'Art Déco).   |
| <b>L'école municipale de musique et de danse (conservatoire Maurice Baquet)</b> | L'urbanisation croissante de la commune au début du XX <sup>ème</sup> siècle, amenant un nombre important d'enfants à fréquenter les classes, rend les capacités d'accueil de la mairie-école rapidement insuffisantes. L'inauguration de ce nouveau groupe scolaire permet la centralisation de l'enseignement public, à quelques pas du centre-ville. L'école du Centre est désormais réservée au conservatoire municipal de musique et de danse (conservatoire Maurice Baquet). |
| <b>L'école maternelle Robert Desnos</b>   | Cette école est un exemple d'architecture des années 1930, sa construction ayant eu lieu en 1935. Cet ensemble bâti se compose de deux grands bâtiments en longueur, desservant la cour centrale de l'école.   |
| <b>La ferme du Clos Saint Vincent</b>   | Le site comporte une vaste demeure aux allures domaniales ainsi qu'un relais de chasse hérité du XIX <sup>ème</sup> siècle et sauvegardé. Le bâtiment principal déploie deux ailes principales et sa façade en une ligne architecturale sobre et raffinée. A droite du bâtiment, on y trouve les anciennes écuries et un pigeonnier.   |
| <b>La Villa Cathala</b>   | Il s'agit d'une villa florentine construite sous le Second Empire, à l'emplacement supposé du château de Villefrix, disparu au courant du XIX <sup>ème</sup> siècle. Plusieurs extensions bâties de la villa ont eu lieu durant les années Folles.<br>La Villa Cathala a été acquise par la ville en 1999 au nom de la « préservation du patrimoine architectural et paysager ».   |
| <b>La maison située au 96, rue Pierre Brossolette</b>                           | Il s'agit d'une maison bourgeoise. Elle est implantée au centre de sa parcelle. Un beau portail entouré de pilastres donne accès à la cour avant. Le bâtiment possède un gabarit R+1+C avec une toiture à 4 pentes et 3 lucarnes.<br>La façade comprend 5 travées, avec une travée centrale plus ornementée déployant un balcon sur consoles et une grille en ferronnerie, un encadrement de portes en faux chaînage, et un escalier en pierres de taille.                         |
| <b>La maison située au 60, avenue Cossonneau</b>                                | Comme pour la maison située au 96 rue Pierre Brossolette, il s'agit d'une maison bourgeoise implantée au centre de sa parcelle. L'accès à la cour avant se fait par le franchissement d'un grand portail entouré de pilastres. Le bâtiment possède un gabarit R+1+C avec une toiture à 4 pentes et 1 lucarne. Ce bâtiment accueille aujourd'hui le Centre de Rééducation des Enfants Sourds.   |