Villeneuve-la-Garenne

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé en
Conseil municipal
du 1er octobre 2015

REGLEMENT

Villeneuve-la-Garenne
Chaque jour, nous faisons votre ville neuve

Sommaire

Sommaire **3**

Titre I – Dispositions générales **4**

Champ d'application territorial et contenu du règlement du PLU 4

Lexiques et définitions applicables dans toutes les zones 8

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines **17**

Zone UA 17

Zone UB 29

Zone UC 41

Zone UD 55

Zone UE 67

Zone UF 79

Zone UG 91

Zone UL 103

Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles **112**

Zone N 112

Annexes à caractère règlementaire **121**

Annexe 1 : bâtiments remarquables identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2°du Code de l'urbanisme. 121

Annexe 2 : Prescriptions d'urbanisme relatives aux risques liés aux canalisations de matieres dangereuses 126

Annexe 3 : Périmètres de 500 mètres autour d'une station de tramway 127

Annexe 4 : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme 128

Annexe 5 : Périmetre de protection rapprochee des points de captage 129

Titre I – Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et une zone naturelle, éventuellement précisées par des sous-zones.

1. **LES ZONES URBAINES** sont :

- ✓ **la zone UA** : elle correspond au centre-ville. Il s'agit d'une zone urbaine dense et mixte à caractère central qui doit pouvoir offrir logements, services et commerces de qualité ;
- ✓ **la zone UB** : il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une sous-zone UBa composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine ;
- ✓ **la zone UC** : il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs. Elle comprend la sous-zone UCa composée d'habitat pavillonnaire construit sous forme de lotissements dans la première moitié du XXème siècle ;
- ✓ **la zone UD :** il s'agit des secteurs résidentiels de grands ensembles, à vocation d'habitat collectif et d'équipements d'intérêt collectif ;
- ✓ **la zone UE** : il s'agit d'une zone urbaine mixte ;
- ✓ **la zone UF :** il s'agit de zones d'activités secondaires et tertiaires dédiées à l'emploi. Elle comprend une sous-zone UFa correspondant aux chantiers navals ;
- ✓ **la zone UG** : il s'agit des quartiers d'activités tertiaires ouverts aux commerces. Elle comprend une sous-zone UGa où seuls les petits commerces sont autorisés en complément des activités tertiaires ;
- ✓ **la zone UL** : il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif comprenant notamment les espaces dédiés aux sports.

2. LA ZONE NATURELLE où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

- ✓ **zone N** : il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux parcs, notamment le parc des Chanteraines, aux berges de la Seine ainsi qu'aux espaces de loisirs et de détente.

Le plan comprend en outre :

- ✓ le tracé de « linéaires commerciaux » visant à maintenir la vocation commerciale pour les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions implantées sur son parcours (article L.123-1-5 II-5 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ le tracé de « filets de recul minimal » pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dérogatoire à la règle de l'article UG 6, et à l'intérieur desquels l'implantation de constructions nouvelles n'est pas autorisée ;
- ✓ le tracé de « filets d'alignement obligatoire » pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en lien avec la règle de l'article 6 ;
- ✓ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics (articles L.123-1-5 V du code de l'urbanisme). Ils figurent en annexe du règlement et sont reportés sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire ;
- ✓ des sentes à préserver :il s'agit principalement d'emprises publiques ou privées ayant la fonction de liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier (article L.123-1 5-IV-1°, du code de l'urbanisme) ;
- ✓ des espaces verts protégés (EVP), publics ou privés, à préserver (L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme) ;
- ✓ des alignements d'arbres qui par leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine, sont protégés (L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme) ;

- ✓ des bâtiments remarquables qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, restauration, confortation, et éventuellement de démolition partielle dans un objectif de préservation (L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme).

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 16 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme).

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 propres à la zone UA, qui viennent compléter l'article 10 général.

Le tableau ci-dessous reprend les intitulés règlementaires de chaque article du règlement :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 5 –La loi ALUR a supprimé les dispositions relatives à la taille minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - La loi ALUR a supprimé les dispositions relatives au coefficient d'occupation du sol.

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Portée du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les demandes d'autorisations d'urbanisme doivent respecter le présent PLU et les autres règlementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitat (notamment pour l'accessibilité des locaux d'habitation et des établissements recevant du public pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que pour la mise en œuvre des règlementations thermiques, par exemple), le code de l'environnement et le code du patrimoine.

1/ Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du POS antérieur et à celles des articles R 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 à R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2/ Les articles L.111-6-1 à L.111-12 du code de l'urbanisme et l'article L 331-6 du code de l'environnement concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

3/ Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, et figurant à titre indicatif dans les annexes du dossier de PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de Villeneuve la Garenne est particulièrement concerné par les règlementations liées **:**

- ✓ à la protection des champs captants ;
- ✓ à la protection des monuments historiques (monuments inscrits des communes d'Epinay-sur-Seine et Saint-Ouen) ;
- ✓ au plan de prévention des risques d'inondation de La Seine dans le département des Hauts de Seine ;
- ✓ aux contraintes liées au passage de lignes électriques à haute tension ;
- ✓ aux contraintes liées au passage d'une canalisation enterrée de gaz à haute pression ;
- ✓ aux zones de dégagement de l'aérodrome ;
- ✓ aux zones de protection radioélectrique ;
- ✓ au domaine public fluvial (servitude de halage et de marchepied).

4/ La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n° 92-14444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application. Les tableaux figurant à l'article 2 de l'arrêté préfectoral en date du 5 juin 2000 (arrêté n° 2000/158) portant classement des infrastructures terrestres dans la commune de Villeneuve-la-Garenne au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieure desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. A l'achèvement des travaux, une attestation acoustique doit être fournie aux services ayant délivré l'autorisation de construire en application de l'article R462-4- du Code de l'Urbanisme.

5/ Risques liés aux aléas retrait-gonflement des argiles : les constructions situées dans les secteurs d'aléas repérés au document graphique devront tenir compte de l'existence de ce risque et des contraintes de construction afférentes. Une représentation graphique des aléas retrait-gonflement des argiles figure en annexe du dossier de PLU.

6/ Les risques industriels et technologiques connus liés à la présence d'entreprises industrielles classées SEVESO 2 et repérées sur le plan de zonage et dont les prescriptions d'urbanisme sont reprises dans le règlement.

7/ Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi 27 septembre 1941 modifiée):

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

8/ Aux règles du PLU s'ajoutent les règlements en vigueur liées aux compétences d'aménagement et d'équipement portées par d'autres collectivités :

- ✓ Le règlement de voirie communale sur les voies communales ;
- ✓ Le règlement de voirie du Conseil Général des Hauts de Seine sur les voies départementales ;
- ✓ Le règlement communal d'assainissement ;
- ✓ Le règlement départemental d'assainissement ;
- ✓ Le règlement d'assainissement du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne.

Adaptations mineures

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures *« rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes »* (article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme), lorsque l'écart par rapport aux normes est faible et que cela est dûment motivé et rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dérogation

Au titre de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme :

- ✓ pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- ✓ pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- ✓ pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Application du règlement du PLU en cas de lotissement ou division en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

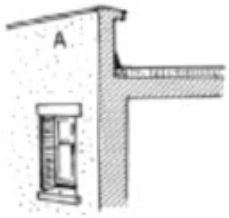
Autres rappels de procédure

En outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations s'appliquent :

- ✓ L'ensemble des zones urbaines (U) sont soumises au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi qu'au droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux conformément aux articles L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
    - DPU renforcé suivant délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007;
    - DPU spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux, suivant délibération du conseil municipal en date du 2 octobre 2013 ;
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'articleL.421-3 R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal du 18 octobre 2007 ;
- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme (*ou autre article en vigueur au moment de l'instruction du permis*) et en application d'une délibération du conseil municipal du 18 octobre 2007 ;
- ✓ Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R 421-17 du code de l'urbanisme et en application de la délibération du conseil municipal du 28 avril 2014.

LEXIQUES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

Acrotère



Désigne la partie supérieure d'une façade, située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue un rebord ou un garde-corps pleins ou à claire-voie (un exemple figure en « A » sur le schéma ci-contre).

Affouillement- exhaussement

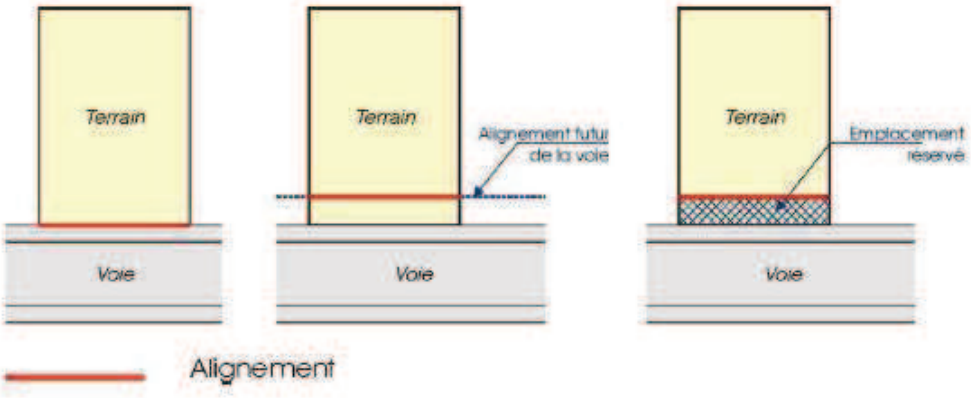
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Ces modifications du nivellement existant sont soumises à autorisation si leur superficie est ***supérieure à 100 m² et que leur hauteur/profondeur excède 2 mètres.***

Alignement

Désigne la délimitation du domaine public (routier, ferroviaire, fluvial) au droit des terrains riverains (concerne en particulier les articles 6 du règlement du PLU).

Tiennent également lieu d'alignement au titre du présent règlement :

- La limite d'emprise d'une cour commune ouverte sur l'espace public ;
- La limite d'emprise d'une voie privée préexistante desservant au moins quatre lots ;
- La limite d'une voie ou d'un futur espace ouvert au public prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation ou par une localisation d'emplacement réservé
- Un tracé de filets d'alignement obligatoire indiqué au document graphique.



Annexe

L'annexe constitue une construction distincte assurant un complément fonctionnel et détachée de la construction principale. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, …

Toute construction destinée à du logement ne peut être considérée comme une annexe.

L'annexe a une hauteur maximale de 3 mètres au faitage et une superficie maximale de 25m² hors tout.

Arbre à haute tige

Il s'agit d'un arbre atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m².

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

L'implantation des constructions est susceptible de différer selon que les façades comportent ou non des baies. Est considérée comme ne comportant pas de baie au sens du présent règlement une façade munie :

- d'une ouverture dans une toiture en pente, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 mètres dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- d'une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- d'une porte opaque ou translucide (laissant passer une lumière diffuse sans distinguer les formes derrière).
- d'une surface de baie inférieure à 0,50 m² par niveau, les baies étant situées à plus de 1,90 mètre de haut par rapport au plancher.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope (CdB) indique la part de la surface d'un terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème. Il permet ainsi de garantir une "qualité verte" dans les zones urbanisées ou à urbaniser. Il constitue une norme d'écologie minimale. Il comprend tous les potentiels de verdure comme les cours, les toits, les murs et les murs mitoyens.

Le CdB décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle (y compris toiture terrasses, dalles plantées, murs végétaux (…) et la surface totale de la parcelle. CdB = surfaces éco-aménageables / surface de la parcelle.

Exemple : le centre-ville de Berlin - CBS - Coefficient de Biotope par Surface (extraits du site du Sénat de Berlin)

Calcul du CBS

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.
Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$CBS = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface	Description des sortes de surface
Surfaces imperméables **0,0**	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
Surfaces semi-ouvertes **0,5**	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle **0,7**	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
Espaces verts en pleine terre **1,0**	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m **0,5**	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture **0,7**	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :
Option a : 300 m2 en pleine terre : (300X1)/1000=0,3
Option b : 300 m2 d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : (300*0,7 +180*0,5)/1000 =0,3
Option c : 430 m² de toitures végétalisées : (430*0,7)/1000=0,3
(D'autres combinaisons sont possibles.)

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Construction existante

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 9 destinations de constructions.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour publics spécifiques (notamment étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs…) sont considérées comme des logements en terme de destination. Cependant pour l'application de l'article 12, les résidences pour publics spécifiques sont à rattacher aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, conception, informatique, recherche et développement (art. R.520-1-1 du code de l'urbanisme).

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.
Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. Cela regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'Activités Française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité artisanale.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.
Un local de stockage nécessaire au fonctionnement d'un commerce, d'une activité artisanale ou industrielle sera rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie si sa surface de plancher est inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher commerciale, artisanale ou industrielle des constructions auxquelles il est rattaché.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application de l'article 12, les résidences pour publics spécifiques de la destination « habitation » sont à rattacher aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Exploitation agricole et forestière

Il s'agit d'une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation »(fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail.. Elle peut être accompagnée de constructions et installations nécessaire à l'exploitation agricole.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Remarque : par leur diversité, les professions libérales sont rattachées aux destinations suivantes : habitation, commerce et bureaux.

Eaux d'exhaure

Il s'agit de tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines et correspondant à :

- des épuisements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parc de stationnement ...),
- des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation..) ou d'activités économiques de production,
- des épuisements de fouilles (rejets temporaires).

Ces rejets d'eaux sont assimilables à des rejets industriels.

Emplacement réservé

Emplacements délimités sur le plan de zonage qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat. Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du PLU.

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

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux voies (chaussée + trottoirs), places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire…

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction, y compris pour une construction annexe, correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux,

des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,50 mètre d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie d'une profondeur inférieure ou égale à 1,40 mètre.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol d'un terrain au sens de cet article, les annexes, les piscines couvertes et non couvertes, les bassins et toutes constructions maçonnées (à l'exception des clôtures), quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes ou non, rampes d'accès de parkings et de garages, ….

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (emplacement réservé…), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations, ni à celle que peuvent définir les règlements des Plan de Prévention des risques d'inondations.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc…).

Espaces verts et espaces verts de pleine terre

Les espaces verts se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets...

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée. Cependant y sont autorisés :

- Le passage de réseaux dans son sous-sol à condition de ne pas porter atteinte à l'équilibre du sol et de permettre son raccordement à la nappe phréatique.
- Des constructions en sous-sol à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre de 0,60 m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.
Dans les articles 6 et 7 du règlement, les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Façade

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.
Un décroché de plus de 3 mètres d'épaisseur / de profondeur dans le plan vertical ou horizontal d'une façade constitue alors une nouvelle partie de façade, servant de référence aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8).

Façade sur rue

Désigne le mur d'un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ou en recul de façon parallèle ou approchante.

Faitage

Dans le présent règlement, désigne la partie supérieure d'une toiture à pentes, correspondant à la ligne de rencontre haute de ses versants.

Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8), emprise au sol maximum (article 9), hauteur maximum (article 10) et le cas échéant coefficient d'occupation des sols (article 14). L'application d'autres articles ou des ***servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes***.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux (avant tout exhaussement ou tout affouillement) jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques, dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3,00 mètres minimum des façades (uniquement pour les toitures terrasses) et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 5,00 mètres ;
- les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

Largeur de façade

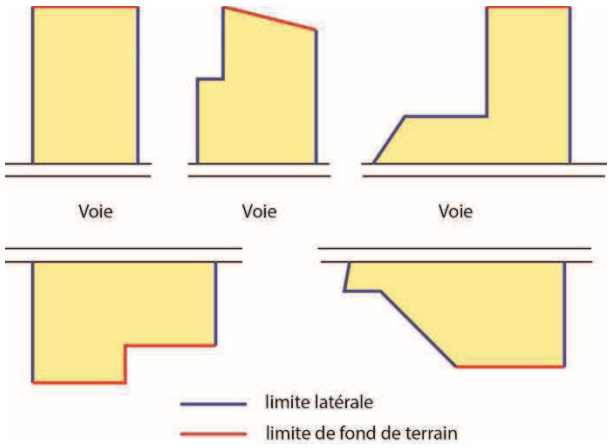
C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

Limite séparative

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle). Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,

- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est bordé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



Logement locatif social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'Etat (Prêt locatif aidé : PLS social, PLUS à usage social, PLAI d'intégration).

Lotissement

Le lotissement est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

Marge de recul

Désigne le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée (par rapport à l'alignement) avec interdiction d'y construire. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Marge de retrait

Il s'agit de l'espace situé entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de la distance horizontale entre le nu de la façade du bâtiment considéré et la limite de propriété.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur Pignon

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

Opération Groupée

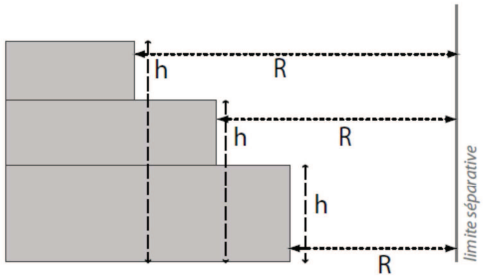
Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble de végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en terre.

Retrait

La distance est mesurée perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.



R = retrait mesuré en tout point jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche

h = hauteur de la construction ou partie de construction prise en compte pour le calcul du retrait

Saillie

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de la toiture, telles que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur…

Sente

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Les sentes sont étroites et pour certaines ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

Servitudes

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles, bâtiments ou terrains, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe des servitudes de droit privé et des servitudes administratives affectant l'utilisation des sols (d'utilité publique)

Servitudes de droit privé : les autorisations d'occuper le sol sont toujours délivrées sous réserve du droit des tiers : il n'y a pas lieu de tenir compte des servitudes privées dans l'instruction des autorisations d'occuper le sol. La violation d'une servitude de droit privé n'entache pas la légalité du permis de construire.
Les servitudes administratives « grèvent une propriété » et sont établies au profit de la collectivité des citoyens dans un but d'intérêt général. On distingue : les servitudes d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique.

- les servitudes d'urbanisme découlent essentiellement du Code de l'urbanisme : notamment les articles L 111-1-2 et R 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme et du règlement du plan local d'urbanisme (PLU).
- les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont instituées selon les règles propres à chacune des législations distinctes du Code de l'urbanisme. Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements public), des concessionnaires de services ou de travaux publics (GRT Gaz), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (ex : concessionnaires d'énergie hydraulique). Elles relèvent de quatre catégories :
  - les servitudes relatives à la conservation du patrimoine.
  - les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.
  - les servitudes relatives à la Défense nationale.
  - les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Stationnement

Dimension minimale :

- Place pour les véhicules légers :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,30 mètres minimum. La présence d'un obstacle (poteau, voile) dans la zone située entre 2,20 mètres du fond de l'emplacement et 1,10 mètre de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement de 0,20 mètre, si un seul côté de l'emplacement est concerné et de 0,30 mètre si les deux côtés sont concernés. La présence d'un obstacle dans la zone située à moins de 0,65 mètre de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement de :
    - 0,10 mètre si l'obstacle se situe entre 0,40 mètre et 0,65 mètre
    - 0,15 mètre si l'obstacle se situe entre 0,25 mètre et jusqu' à 0,40 mètre
    - 0,20 mètre si l'obstacle se situe à moins de 0,25 mètre
  - Dégagement : 5 mètres

- Place pour les vélos : 1,50 m²
- Rampe d'accès aux aires de stationnement
  - Largeur minimale : 3.50 mètres
  - Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas dépasser 5%.
  - Leur rayon de courbure intérieure ne peut être inférieur à 5 mètres.

Sauf disposition contraire de l'article 12, lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Surélévation

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (différente de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme*). Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.*
Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la s**omme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert**, calculée à partir du nu **intérieur** des façades **après déduction** :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Désigne une unité foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Travaux sur l'existant

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- **de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),**
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux parcs, notamment le parc de Chanteraines, aux berges de la Seine ainsi qu'aux espaces de loisirs et de détente.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt, d'habitation, de bureaux, d'industrie, d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole ou forestière ;
2) les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
3) l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes de loisirs, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement ;
4) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules hors d'usage ;
5) les installations classées pour la protection de l'environnement; en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières, et à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations ;
6) les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article N2 ;
7) Dans les périmètres de protection rapprochée des forages d'eau souterraine (cf carte en annexe du règlement et « annexes du PLU), sont interdits :
    - Les excavations d'une profondeur supérieure ou égale à dix mètres
    - Les modifications pérennes de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles
    - Tout puisard ou puits dit filtrant d'eaux pluviales et d'eaux usées

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au fonctionnement, à l'entretien ou au développement des installations, équipements et activités existantes.

2) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.

3) Les Etablissements Recevant du Public (ERP de plus de 100 personnes), à condition de se situer hors des périmètres de risque liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (cf « Annexes » du PLU).

4) Dans les périmètres de risques technologiques portés sur le document graphique, les constructions, ouvrages ou travaux sont autorisés à condition de respecter les principes suivants :

   - Zone d'interdiction stricte : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques. Pour l'établissement Rubis Terminal, tout stationnement de transport collectif est interdit.
   - Zone d'interdiction : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. Pour l'établissement Rubis Terminal, tout stationnement de transport collectif est interdit.
   - Zone de restriction : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre. Pour l'établissement Rubis Terminal, tout stationnement de transport collectif est interdit.
   - Périmètre d'exposition vis-à-vis de bris de vitre par effet de surpression : les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression. A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

5) Tout travaux ou constructions situés dans les périmètres concernés par l'un des risques suivants, à condition de respecter la réglementation en vigueur, rappelée dans les annexes du présent règlement et dans les « Annexes » du PLU (servitudes d'utilité publique) :

   - Secteurs soumis aux risques technologiques (abords d'installations classées pour la protection de l'environnement)
   - Secteurs soumis à des contraintes d'urbanisation aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent :

1) être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
2) permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
3) permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

La largeur des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 6,00 mètres pour une voie à deux sens de circulation. Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

1) Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
2) La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès sur le domaine public devront être conformes selon la nature de la voie desservant le terrain, aux règlements de voirie communal ou départemental en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.1. <u>Alimentation en eau potable</u>

1) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
2) Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement

Les constructions devront être conformes aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

4.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement **de plus de 10 places**, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4.4. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

En ce qui concerne les éléments en saillie sur le domaine public, une autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public peut être requise pour les sortir du calcul.
Les saillies sur voies départementales sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale.

6.2. Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de minimum 2 mètres.

6.3. Exceptions

1) Pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, l'alignement ou le recul de minimum 0,50 mètre sont possibles ;

2) Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article N6, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Nota : En ce qui concerne l'isolation thermique par l'extérieur, il convient de se référer au règlement établi par l'autorité gestionnaire du domaine public.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites **latérales** et de **fond du terrain.**

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.
Toute implantation en limite séparative ne peut comporter de baie.

7.2. Règle générale

Dispositions applicables en l'absence d'indications graphiques :

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum de 6,00 mètres.

Dispositions applicables en cas d'indications graphiques.

Toutes les constructions doivent s'implanter en dehors des filets de retrait ou à l'intérieur des filets d'implantation prévus aux documents graphiques.

7.3. Exceptions

L'implantation est possible en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'1,00 mètre minimum de ces limites pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article N7, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Les dispositions particulières d'implantations des extensions ne sont applicables que pour les extensions conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,15 mètre d'épaisseur restent possibles.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Dans le calcul de la distance minimale de retrait, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, corniches…) ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

8.2. Règle générale

La réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être au minimum de 4 mètres.

8.3. Exceptions

La mitoyenneté ou le retrait sont possibles :

1) pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;

2) pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles de l'article 8, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

Il est autorisé une emprise au sol maximum de 150 m² supplémentaires par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

1) La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à la plus courte distance (comptée horizontalement) les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté ;
2) A l'angle d'ilots limités par deux voies d'inégales largeurs (d et D), la hauteur de construction autorisée en bordure de la voie la moins large (d) pourra être identique à celle qui serait autorisée si cette voie était de largeur D, et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir des reculements imposés en bordure de la voie la plus large.

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 5 mètres.

10.2. Exceptions

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux ;

La hauteur d'une construction nouvelle ou la surélévation d'une construction existante peut être limitée si elle nécessite une taille importante d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades

1) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
2) Les matériaux d'aspect bardage ondulé sont interdits.
3) Les façades aveugles sur rue sont interdites.
4) Les façades latérales et postérieures des constructions, tout comme les toitures, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

L'aspect ondulé ou goudronné est interdit en toiture.

Clôtures

1) les clôtures sur les voies publiques ne devront pas comporter de parties pleines au-delà d'une hauteur de 0,60 m et seront complétées par une grille à barreaudage métallique ajouré. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre et doit être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte.
2) Les clôtures des limites latérales et de fond de propriété ne peuvent excéder 2,00 mètres.
3) Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
4) Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Ouvrages, constructions et dispositifs techniques

1) Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.
2) Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …) doivent l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
3) Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.
4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
5) Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

Non réglementé.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexes à caractère règlementaire

ANNEXE 1 : BATIMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2°DU CODE DE L'URBANISME.

Ces édifices sont repérés par une étoile sur le document graphique du règlement.

Certains bâtiments sont recensés par l'inventaire général du patrimoine culturel. Fondé en 1964 par André Malraux et inscrit dans la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, cet inventaire «recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique » (art.95, I). Il s'agit d'une entreprise documentaire qui n'entraîne aucune contrainte juridique ou réglementaire : les résultats des opérations, mis en forme selon des normes qui les rendent comparables, consultables et utilisables par tous, ont vocation à enrichir la connaissance d'un patrimoine commun pour décider de son avenir.

27 RUE EDOUARD MANET

Protection : maison sur rue

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Maison en meulière apparente, elle date du début du 20ème siècle. Elle porte la date de 1901 et la signature des architectes N. et M. Cailleau. L'extérieur ne semble pas avoir été remanié depuis. La couverture est réalisée en ardoise et en zinc. La façade principale est marquée par une riche ornementation végétale en céramique, notamment au niveau du bandeau sous la corniche et de l'encadrement des fenêtres.

9 QUAI SISLEY

Protection : maison

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel[1].

Datant de la fin du 19ème siècle, il s'agit d'un pavillon bourgeois composé sur plan carré et surmonté d'une toiture à quatre pans. La façade principale est ordonnancée symétriquement par rapport à un axe central, où se trouve l'entrée surmontée d'une marquise. L'extérieur ne semble pas avoir été remanié.

Les façades sont recouvertes d'enduit et la couverture réalisée en tuile. L'ornementation est assez classique (encadrements des baies, bandeaux, corniches et chaînages moulurés) et enduite comme l'ensemble des façades.

9 BIS QUAI SISLEY

Protection : maison sur rue

Implantée à l'alignement, la maison date de la fin du 19ème siècle. Bien que la façade principale soit perpendiculaire à la voie, celle sur rue offre une composition tout aussi qualitative. Les façades sont enduites et les ornementations moulurés. Le soubassement de la façade sur rue est traitée comme une continuité des murs bahuts mitoyens.

15 QUAI SISLEY

Protection : bâtiment principal

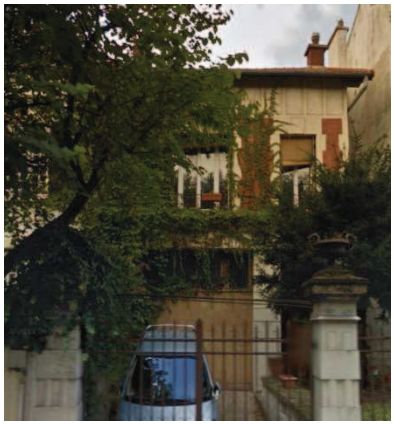
Le bâtiment imposant est une ancienne demeure, aujourd'hui divisée en plusieurs logements. L'extérieur ne semble cependant pas avoir été remanié. La construction est composée d'après un plan en H et propose une façade sur rue symétrique, marqué à ces deux extrémités par des corps de bâtiment en avancée. Le rez-de-chaussée surélevé est surmonté d'un étage puis d'une toiture en ardoise et zinc, partiellement traitée à la Mansart. Les façades et ornementations sont enduites.

17 QUAI SISLEY

Protection : bâtiment principal

La maison intègre au rez-de-chaussée une verrière, inscrite dans l'axe central qui fait la symétrie de la construction. Le rez-de-chaussée est surmonté d'un étage puis d'une toiture à la Mansart percée de lucarnes parfaitement alignées avec les ouvertures de la façade. Les bandeaux ornementaux en céramique, au-dessus des baies du rez-de-chaussée et sous la corniche, contrastent avec l'enduit des façades et mettent en valeur la construction.

19 à 21 QUAI SISLEY



Constructions du 19ème siècle.

5 RUE MATHILDE MILLIARD

Protection : maison

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Datant du début du 20ème siècle, la maison est de style éclectique inspiré du néo-régionaliste. Les façades sont en brique partiellement recouvertes d'enduit et la couverture est composée de tuiles plates mécaniques. L'ornementation géométrique inclut notamment un chaînage des angles et des pans de bois dessinés dans l'enduit.

23 QUAI D'ASNIERES

Protection : maison

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Cette imposante villa a été construite à la fin du 19ème siècle pour Marie Dupont de Chambon, artiste lyrique qui fit à la commune un leg important. Elle est constituée d'un rez-de-chaussée surélevé desservi par un escalier monumental extérieur et d'un étage. Les façades sont enduites et la couverture est en zinc. Le bâtiment est marqué par une riche ornementation : bossage, bandeau, corniche, fronton et encadrement des baies, tous moulurés.

24 QUAI D'ASNIERES

Le bâtiment est implanté à l'alignement, mais sa façade principale est perpendiculaire à la voie. Il s'inscrit dans le prolongement et le gabarit du pavillon d'entrée du 23 quai d'Asnières. La maison est constituée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture en tuile.

26 QUAI D'ASNIERES

Le bâtiment est recensé à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Maison construite à la fin du 19ème siècle, elle est précédée en façade d'une véranda. Les façades sont enduites et la toiture, type Mansart, est couverte en ardoise et zinc. La façade principale est marquée par un ordonnancement régulier et une ornementation classique enduite (bandeau, corniche…).

38 QUAI D'ASNIERES

De plan carré, le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et d'une toiture à la Mansart en ardoise et zinc. Les façades et les ornementations moulurées sont enduites et le soubassement du bâtiment est en meulière apparente.

45 QUAI D'ASNIERES

La maison est constituée de façades enduites et d'une toiture en tuile. Les ornementations sont moulurées (bandeau, corniche, encadrement des baies) au rez-de-chaussée et à l'étage. Un dernier niveau est aménagé dans les combles, où une baie est percée dans un fronton paré de bois.

51 QUAI D'ASNIERES

La construction de plan rectangulaire est implantée au milieu de sa parcelle, elle-même entourée d'une clôture bahut. Elle est constituée de deux niveaux principaux, sur un sous-bassement semi enterrée. Un dernier niveau est aménagé dans les combles avec une ouverture en chien-assis.

La toiture est en ardoise tandis que les murs sont recouverts d'un enduit bicolore accentuant les angles et encadrant les ouvertures.

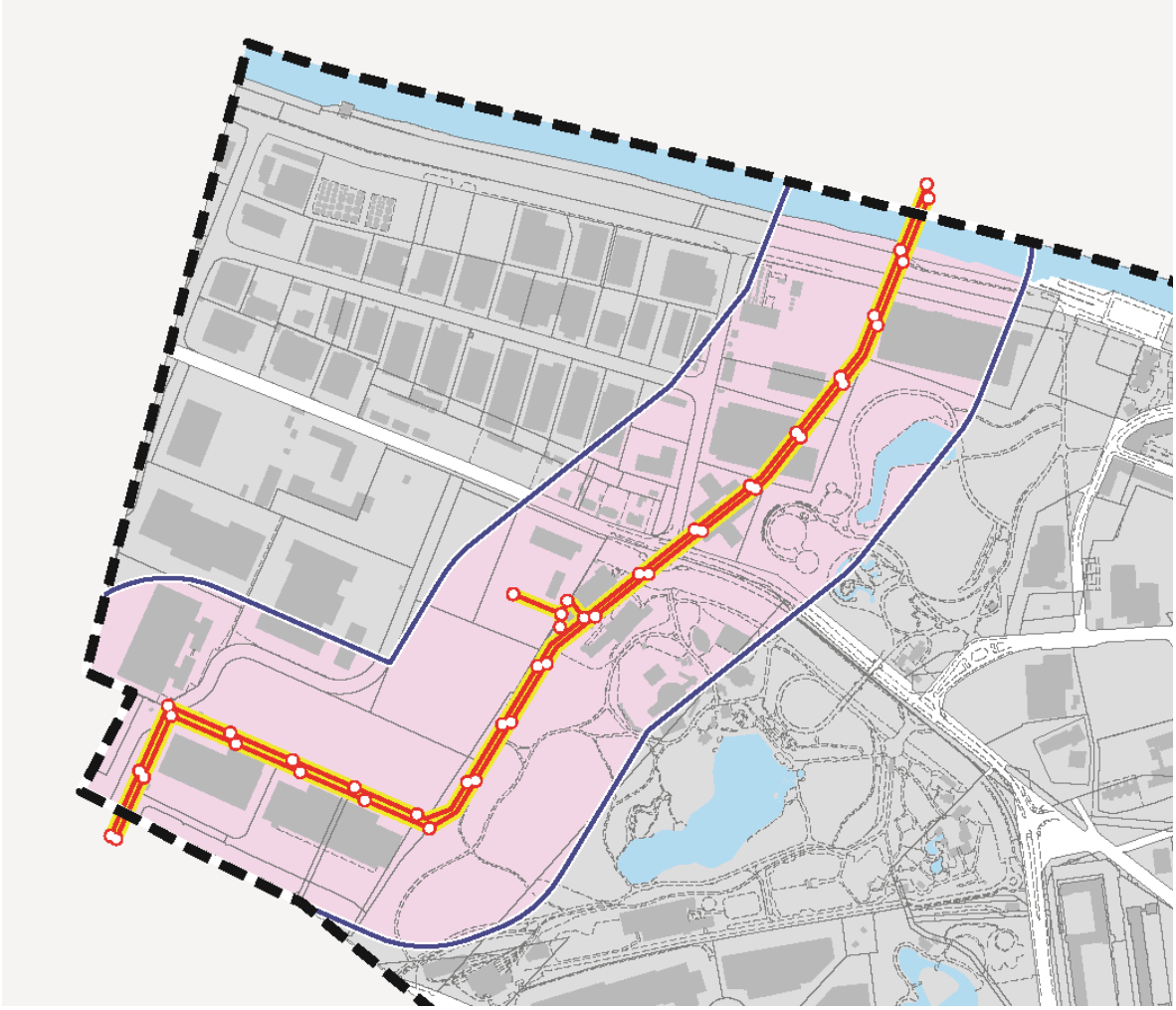
L'ornementation est assez simple, bien que deux bandeaux soulignent la corniche et la limite entre les deux niveaux principaux.

62 QUAI D'ASNIERES

Le bâtiment est constitué d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et d'une toiture à la Mansart. L'entrée est accessible via un escalier extérieur et est surmontée d'une marquise. Les façades ainsi que les ornementations moulurées (encadrement des baies, corniche) sont enduites et la couverture est en ardoise et en zinc.

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS D'URBANISME RELATIVES AUX RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE MATIERES DANGEREUSES

Les canalisations de transport de matière dangereuses (gaz et hydrocarbures) entrainent des zones de restriction en matière d'urbanisme (de 5m à 145m), représentées sur le plan ci-contre.

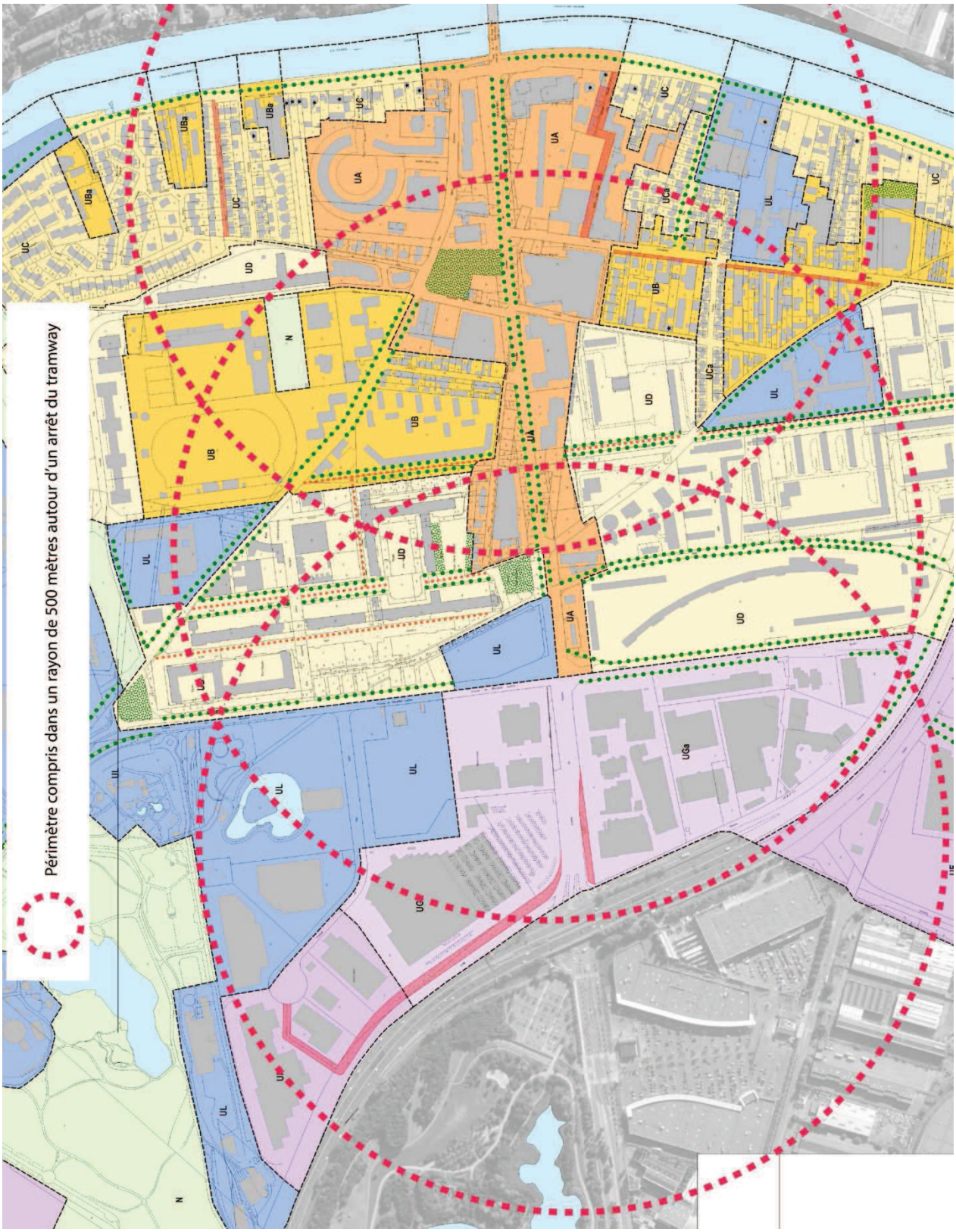


Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou d'extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

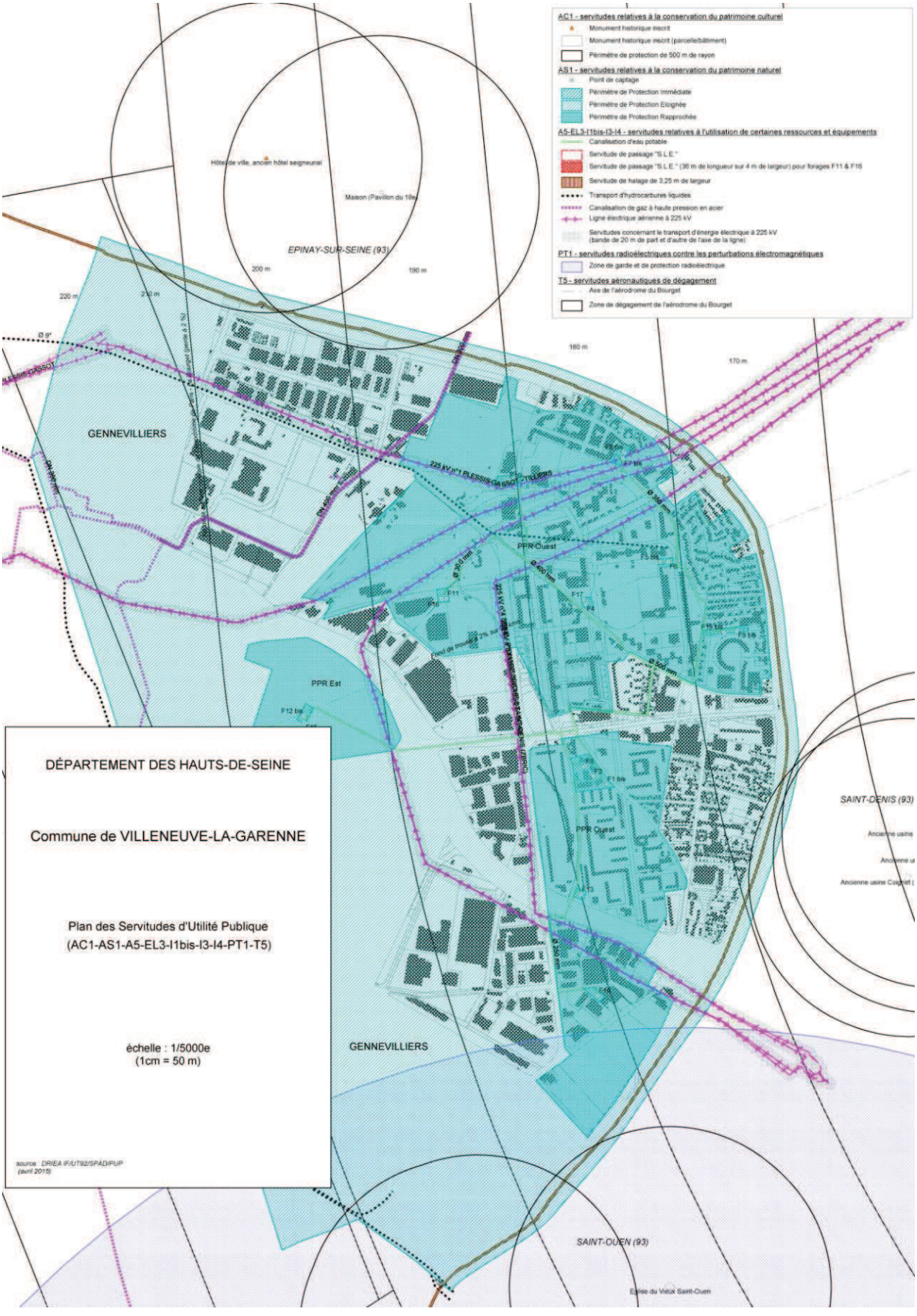
Zone intermédiaire avec des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

ANNEXE 3 : PERIMETRES DE 500 METRES AUTOUR D'UNE STATION DE TRAMWAY

Toute unité foncière comprenant 50% ou plus de sa superficie dans le périmètre d'un cercle d'un rayon de 500 mètres autour d'un arrêt de tramway est considérée comme soumise aux conditions spécifiques prévues à l'article 12 des différentes zones.



ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 V DU CODE DE L'URBANISME

Tableau des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative en m^2
1	Elargissement du boulevard Charles de Gaulle	Conseil Général des Hauts-de-Seine	2 179
2	Prolongement de l'avenue du 8 mai 1945 jusqu'à l'avenue de Verdun	Commune de Villeneuve-la-Garenne	6 175
3	Elargissement de l'avenue de Verdun (entrée de ville ouest)	Conseil Général des Hauts-de-Seine	1 028
4	Création de voie (fusion Villa Sainte-Marie et Villa Caillebotte)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	1 166
5	Création de square	Commune de Villeneuve-la-Garenne	674
6	Création / restructuration de voie (allée Saint-Paul)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	2 343
7	Elargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	534
8	Elargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	856
9	Création de voie pour modes actifs	Commune de Villeneuve-la-Garenne	653
10	Prolongement du chemin de la Litte	Commune de Villeneuve-la-Garenne	806
11	Prolongement de l'avenue Jean Mermoz	Commune de Villeneuve-la-Garenne	847
12	Elargissement du quai du Moulin de Cage	Conseil Général des Hauts-de-Seine	1 039

ANNEXE 5 : PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE DES POINTS DE CAPTAGE