



# Plan Local URBANISME D'AULNAY-SOUS-BOIS

## REGLEMENT

AULNAY-SOUS-BOIS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## Sommaire

<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>P 3</b>
Zone UA : Le centre ville dense et animé	P 4
Zone UC : Les secteurs de grands ensembles	P 19
Zone UD : Les franges des espaces de centralités et les axes structurants	P 35
Zone UG : Le tissu pavillonnaire	P 52
Zone UH : Les secteurs de projets	P 69
Zone UI : Les espaces d'activités	P 81
Zone US : Les grands sites d'équipements	P 94
Zone UV : Les espaces de sports, loisirs et plein air	P 106
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>P 118</b>
Zone N : La zone naturelle	P 119
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>P 129</b>
Zone A : La zone agricole	P 130

# Titre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines

## Règle générale

7 secteurs font l'objet d'une **O**rientation **d'**Aménagement **et de** **P**rogrammation (**OAP**), au titre de l'article L.123-1-4 et R.123-3-1 du code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces **O**rientations **d'**Aménagement et de **P**rogrammation.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

---

### **ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, non liés aux constructions autorisées ;
- les aires de stationnement en surface, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

**1.2** - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**1.3** - Les terrains de camping et de caravaning.

**1.4** - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**1.5** - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

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

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

**2/1** – Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors que leur surface de plancher (SDP) est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/2** – Les constructions à destination d'activités d'entrepôt uniquement si elles sont liées à une destination autorisée, si leur surface de plancher (SDP) ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/3** – Les constructions à destination de commerce dès lors que leur surface de vente ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>.

**2/3** – Dans les secteurs pour lesquels un **linéaire commercial** obligatoire figure sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités commerciales ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.

**2/4** – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, dès

---

lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf. la liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2/5** – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

**2/6** - Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

**2/7** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

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

**3/1** – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

**3/2** - Toute voie nouvelle publique ou privée ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

### **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

---

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

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

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

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

---

### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop plein directement raccordé au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

### **4/4 - Déchets**

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

---

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

### **6/1 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

Les constructions doivent, en outre, être implantées dans une bande de constructibilité d'une épaisseur de 25 mètres, comptés à partir de l'alignement, à l'exception :

- des parties de constructions en sous-sol
- des surfaces destinées à du commerce situées en rez-de-chaussée, qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de constructibilité.

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum est imposé.

Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

### **6/2 – Recul partiel par rapport aux voies**

Un recul partiel de la façade est admis ou exigé dans les cas suivants :

- pour favoriser le raccordement de la construction à un bâtiment voisin existant implanté en recul ;
- lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
- pour permettre une animation et un rythme de la façade.

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Les retraits des façades en partie hautes sont autorisés pour permettre l'application des règles de hauteur visées à l'article 10.

En cas de toiture-terrasse, les niveaux au-delà de 17 mètres doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.

### **6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

**6/3.1** – Pour les constructions existantes implantées avec un recul autre que celui prévu aux paragraphes 6/1 et 6/2, les travaux d'extension doivent respecter une implantation à l'alignement.

---

**6/3.2** – Pour les constructions existantes implantées avec un recul autre que celui prévu aux paragraphes 6/1 et 6/2, les travaux de surélévation doivent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

**6/3.3** Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

### **7/1 – Par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sur une profondeur minimum de 10 mètres. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration de la parcelle, la profondeur minimum de 10 mètres ne s'applique pas.

Un retrait en partie haute est autorisé pour permettre l'application des règles de hauteurs visées à l'article 10/2.3. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans un retrait minimum de 8 mètres.

### **7/2 – Par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond de terrain.

### **7/3 – Modalité de calcul des retraits à respecter**

**7/3.1** - En cas de retrait au-delà des 10 mètres, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

**7/3.2** - Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf pour les terrains en angle de rue), la distance du retrait est définie par un arc de cercle d'un rayon (R) égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $R = H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

### **7/4 – Dispositions particulières**

**7/4.1** - Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait autre que celui défini ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante dès lors qu'aucune baie nouvelle n'est créée. Dans le cas contraire, les travaux devront respecter les dispositions du paragraphe 7/3.1.

**7/4.2** – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**7/4.3** – Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il ne sera pas imposé de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

---

**7/4.4** – Les terrasses édifiées au-delà de la bande de constructibilité sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 3 mètres.

**7/4.5** - Pour les constructions existantes, un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8/1 – Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

### **8/2 - Dispositions particulières**

**8/2.1** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**8/2.2** – Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension et de surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à condition qu'ils respectent au moins la distance du retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du 8/1.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10/1 – Règle générale**

La hauteur de façade principale est limitée à 17 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 20 mètres.

En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 17 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.

### **10/2 – Dispositions particulières**

**10/2.1** - Dans le **secteur UAa**, la hauteur de façade est limitée à 20 mètres et la hauteur maximale des constructions à 23 mètres. En cas de toiture-

---

terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 20 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.

**10/2.2** – Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 - Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet 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 culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

### **11/2 - Volumétrie et façades**

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

**11/2.3** - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

### **11/3 - Toitures**

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

---

## 11/4 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## 11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

## 11/6 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/6.1** - L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**11/6.2** - Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/6.3** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/6.4** - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures ont un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

## 11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

**11/7.1** - Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/7.2** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

---

## **11/8 – Dispositions diverses**

### ***11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure***

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

### ***11/8.2 - Locaux et équipements techniques***

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### ***12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés***

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

Dans certains cas, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway (tram-train t4) et de TZen (voir carte en annexe du règlement). Il s'agit de normes « plafond ».

Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol, sauf pour les constructions à destination de commerces, d'hébergement hôtelier et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

### **12/1.2 – Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

## **12/2 – Normes de stationnement**

<b>Destination</b>	<b>Normes véhicules motorisés</b>	<b>Normes vélo</b>
Habitation	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m <sup>2</sup> par logement  Pour les logements T3 et plus : 1,5m <sup>2</sup> par logement
Bureau	A moins de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP  A plus de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/50m <sup>2</sup> de SDP	1,5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de SDP

Activité artisanale et entrepôt	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Commerce	1 place/3 employés + 1 place/70m <sup>2</sup> de surface de vente	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	1 place/3 employés + 1 place/1 place pour 3 unités d'hébergement	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés

### 12/3 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### 12/3.1 - Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2.

#### 12/3.2 - Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

#### 12/3.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher (SDP), dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

---

## **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13/1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont interdits :**

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement.
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les règles suivantes doivent être respectées :

#### **Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

#### **Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement d'un arbre doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site. Sa taille doit avoir une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

### **13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement et sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et /ou de sécurité des personnes est autorisé.

---

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir :

- pour un alignement, des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.
- pour un cœur d'îlot, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 2 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### **13/3 – Obligation de planter**

**13/3.1** - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain, d'un seul tenant.

**13/3.2** - Les espaces résiduels en pleine terre seront obligatoirement plantés d'arbres de grand développement à l'état adulte à raison d'au moins un sujet par tranche de 50 m<sup>2</sup>. Les arbres auront une hauteur de 2 mètres à la plantation.

Les espaces résiduels sur dalle seront plantés d'arbrisseau ou d'arbustes à raison d'un sujet pour 10m<sup>2</sup>. La taille exigée à la plantation est de 80/100cm.

Les espaces résiduels sur dalle auront une couverture minimum de 0,60 mètre de terre.

**13/3.3** - Sur les unités foncières ne comportant pas d'habitation, ni de bureau, 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être laissé en pleine terre. Ces espaces doivent être plantés au moins sur 50% de leur superficie par des arbustes dont la taille atteindra 2 mètres minimum à l'âge adulte.

**13/3.4** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

### **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les

---

places de stationnement). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

**13/4.2** - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m<sup>2</sup> afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** - Dans le cas d'un espace planté dont le sol est revêtu de dalles, type ever green ou similaire, il ne sera pris en compte que pour 50 % de sa superficie, tel que défini à l'article 13/3.1.

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

---

### **ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

**1/1** - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière

**1/2** - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**1/3** - Les terrains de camping et de caravaning.

**1/4** – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et d'entrepôts.

**1/5** – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

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

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

**2/1** – Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors que la surface de plancher (SDP) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/2** – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf. liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2/3** – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

**2/4** - Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

---

**2/5** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf. carte dans les Annexes).

**2/6** - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'aménagement, d'extension ou de transformation des infrastructures et réseaux divers existants, à condition qu'il n'en résulte pas de changement de vocation ou la perte de la vocation initiale.

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

**3/1** - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

**3/2** - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

#### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

#### **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

---

- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

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

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

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

---

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop plein directement raccordé au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineraient directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

### **4/4 - Déchets**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

---

## ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

### 6/1 – Règles générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

### 6/2 – Dispositions particulières

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

### 6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

**6/3.1** - Les travaux de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent également être réalisés dans le prolongement d'un ou plusieurs murs de la construction existante.

Les travaux d'extension ou de résidentialisation d'une construction existante, implantée avec un recul autre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés jusqu'à l'alignement.

**6/3.2** - Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

### 6/4 – Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

---

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

### 7/1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

### 7/2 – Modalité de calcul des retraits à respecter

**7/2.1** – Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

**7/2.2** – Pour les opérations d'aménagement, le retrait doit être au moins égal à au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies ;
- 2,50 mètres dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au dessus du plancher.

**7/2.3** – Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerces, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 4 mètres, porté à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies.

### 7/3 – Dispositions particulières

**7/3.1** - Dans les secteurs **UCa** et **UCb**, les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

**7/3.2** – Les constructions d'une emprise totale inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur les limites séparatives.

**7/3.3** - Les travaux d'extension, de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

**7/3.4** – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

**7/3.5** – Pour les constructions existantes, un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

**7/3.6** Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum.

---

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

### 8/1 – Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à :

- la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où au moins une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies ;
- la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au dessus du plancher privé.

**Dans les secteurs UCa et UCb**, l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée à laquelle on retranche 3 mètres ( $L=H - 3$  mètres), avec un minimum de 8 mètres.

**Dans le secteur UCc**, l'implantation des constructions pourra se faire en mitoyenneté.

### 8/2 - Dispositions particulières

**8/2.1** - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres.

**8/2.2** - Les dispositions du paragraphe 8/1 ne s'appliquent pas lorsqu'une des deux constructions est une annexe ou un local d'équipement technique. Dans ce cas, la distance minimum du retrait est de 4 mètres.

**8/2.3** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**8/2.4-** Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, de restructuration, de réhabilitation ou de résidentialisation d'une construction existante.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9/1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.

---

## 9/2 – Dispositions particulières

**9/2.1 – Dans le secteur UCa** ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

**9/2.2 – Dans le secteur UCb**, l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 80% de la superficie totale du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux projets d'extension, de surélévation ou restructuration des bâtiments existants, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

**9/2.3** - Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie totale du terrain.

**9/2.4** – Pour les constructions existantes ayant une emprise supérieure à celle définie ci-dessus, les travaux d'extension peuvent être autorisés dès lors que la superficie créée ne dépasse pas 20% de la surface de plancher (SDP) totale.

**9/2.5** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10/1 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

**Toutefois, en secteur UCa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.

**Toutefois, en secteur UCc**, la hauteur maximale est limitée à 13 mètres.

Pour les constructions implantées le long d'une voie limitrophe de la zone UG, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la distance comptée horizontalement séparant la construction projetée de l'alignement opposé en y ajoutant 3 mètres ( $H=L+3$ ), sans pouvoir dépasser 20 mètres.

### 10/2 – Dispositions particulières

**10/2.1** – Pour les constructions à destination exclusive d'activités artisanales, ou de commerces, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

**10/2.2** – Pour les constructions existantes, l'extension, la restructuration et la résidentialisation des constructions existantes ne respectant pas le présent article peut être autorisée si ces travaux sont sans effet ou n'aggravent pas la situation de l'immeuble au regard du présent article.

**10/2.3** – Pour les abris de jardins réalisés dans le cadre de la création de jardins familiaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2,50 mètres.

**10/2.4** – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

---

**10/2.5** – Dans le cas où le terrain d’assiette de la construction est situé à moins de 10 mètres d’une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 – Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l’objet d’une protection au titre de l’article L 123-1,7° du Code de l’Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu’ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d’une bonne insertion paysagère.

### **11/2 – Volumétrie et façades**

**11/2.1** - *Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l’accroche aux constructions limitrophes.*

**11/2.2** - Les rampes d’accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

**11/2.3** - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l’unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

### **11/3 - Toitures**

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les installations techniques nécessaires pour l’approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s’intégrer à la toiture et à l’architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d’une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **11/4 - Matériaux**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d’un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d’une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

---

## 11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

## 11/6 - Clôtures sur rue

**11/6.1** - Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

- La hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Soit par un mur bahut doublées de haies vives ou d'éléments végétaux.

- La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2,10 mètres dont 1,20 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**11/6.2** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/6.3** – En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

**11/6.4** - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures, implantées à l'alignement, ont un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

**11/6.5** - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

## 11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

## 11/8 – Dispositions diverses

### 11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce

---

cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

#### **11/8.2 - Constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et équipements techniques**

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### **12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés**

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

Dans certains cas, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway (tram-train t4) et de TZen (voir carte en annexe du règlement). Il s'agit de normes « plafond ».

Pour les constructions à destination d'habitation supérieures à 4800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la moitié des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol. L'obligation de réalisation des aires de stationnement en sous-sol ne s'applique pas dans **le secteur UCa**.

Pour les constructions à destination de bureau, les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

### **12/1.2 – Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

## **12/2 – Normes de stationnement**

<b>Destination</b>	<b>Normes véhicules motorisés</b>	<b>Normes vélo</b>
Habitation	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m <sup>2</sup> par logement  Pour les logements T3 et plus : 1,5m <sup>2</sup> par logement
Bureau	A moins de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP  A plus de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/50m <sup>2</sup> de SDP	1,5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de SDP
Activité artisanale	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Commerce	1 place/3 employés + 1 place/70m <sup>2</sup> de surface de vente  <b>Dans le secteur UCa : Pas de</b>	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés

	norme pour les commerces de moins de 70m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les commerces de plus de 70m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche complète de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
Hébergement hôtelier	1 place/3 employés + 1 place/1 place pour 3 unités d'hébergement  Autocar : 1 place/50 chambres	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP  Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créés pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins de la construction	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés  Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créés pour les vélos doit être estimé en fonction des besoins de la construction

### 12/3 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### 12/3.1 - Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2.

#### 12/3.2 - Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

#### 12/3.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher (SDP), dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

---

## **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13/1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont interdits :**

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement.
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les règles suivantes doivent être respectées :

#### **Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

#### **Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

### **13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement et sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et /ou de sécurité des personnes est autorisé.

---

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir :

- pour un alignement, des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.
- pour un cœur d'îlot, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 2 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### 13/3 – Obligation de planter

**13/3.1** - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % de la superficie du terrain, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

Toutefois, pour les constructions à destination d'activités artisanales, de commerces et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

**13/3.2** - Dans le secteurs UCa il n'est pas exigé de superficie minimum d'espaces verts. Toutefois, les espaces libres doivent être plantés.

**En secteur UCb**, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain. 10% des espaces verts doivent être laissées en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la surélévation ou la restructuration des bâtiments existants pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.

**13/3.3** - Les espaces résiduels sur dalle seront plantés ou d'arbustes de grand développement (3 à 5 mètres de hauteur à taille adulte) à raison d'un arbuste pour 10 m<sup>2</sup>. La taille exigée à la plantation est de 80/100 cm.

**13/3.4** - Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de petit ou moyen développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace planté. A la plantation ces arbres devront avoir une taille de 18/20 de circonférence (mesuré du tronc à un mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

On privilégiera les plus grands arbres au centre des espaces plantés et ceux de plus petit développement en bordure et devant les pieds d'immeubles pour ne pas occulter la luminosité des logements.

---

**13/3.5** - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

**13/3.6** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

### **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

**13/4.2** - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m<sup>2</sup> afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** - Dans le cas d'un espace planté dont le sol est revêtu de dalles, type ever-green ou similaire, il ne sera pris en compte que pour 50 % de sa superficie, tel que défini à l'article 13/3.1

### **13/5 - Les lotissements**

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts, plantés, communs à tous les lots. En cas d'espaces verts, traités en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### **13/6 – Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

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

## **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

---

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

---

### **ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

**1/1** - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

**1/2** - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**1/3** - Les terrains de camping et de caravaning.

**1.4** - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**1/5** - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

**1/6** - Le changement de destination des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, sauf pour permettre la réalisation de Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif ou pour changer la destination d'une construction existante à destination industrielle ou artisanale.

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

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

**2/1** – Les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôts, dès lors que l'activité est complémentaire de l'habitation, que la surface de plancher (SDP) de ces vocations ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/2** – Les constructions à destination d'activités de commerces et de bureaux dès lors que leur surface de plancher (SDP) est inférieure à 250 m<sup>2</sup> et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/3** – L'extension ,sans changement de destination, d'une construction existante à destination d'activités artisanales, d'entrepôts, à condition que cela n'entraîne pas un trouble anormal voisinage et que la surface de plancher (SDP) totale (y compris l'existant) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**2/4** – Dans les secteurs pour lesquels un **linéaire commercial** obligatoire figure sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités commerciales ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.

---

**2/5** – Les constructions nouvelles, les travaux d’extension, de surélévation ou d’aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l’objet d’une protection au titre de l’article L.123-1-5,7° du code de l’urbanisme, dès lors qu’ils sont conçus dans le sens d’une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d’un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l’objet d’une demande de permis de démolir.

**2/6** – Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu’elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

**2/7** - Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d’installations et la surélévation, l’extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l’objet de prescriptions spéciales en vue d’assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d’éboulement ou d’affaissement.

**2/8** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d’inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu’elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d’inondation (cf carte dans les Annexes).

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

**3/1** - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l’application de l’article 682 du code civil.

**3/2** - Toute voie nouvelle publique ou privée ne peut avoir une emprise d’une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d’opérations d’ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d’eau potable.

Les pompages sont interdits.

### **4/2 - Assainissement**

A l’intérieur d’une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d’assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions

---

établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

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

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

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

---

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

#### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop pleins directement raccordés au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

---

## 4/4 - Déchets

Les constructions de plus de 2 logements, ainsi que les constructions à destination de bureau, de commerce, d'entrepôt, d'activité artisanale, d'hébergement hôtelier, ainsi que les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

## ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

### 6/1 – Règles générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Dans le cas d'un recul, celui-ci doit être égal à 4 mètres maximum. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

Les constructions doivent, en outre, être implantées dans une bande de constructibilité d'une épaisseur de 19 mètres, comptés à partir de l'alignement, à l'exception :

- Des constructions en sous-sol
- Des surfaces destinées à du commerce situées en rez-de-chaussée, qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de constructibilité.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

### 6/2 – Dispositions particulières

**6/2.1** - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux d'équipements techniques, il n'est pas fixé de règle sous réserve du respect de l'article 7.

**6/2.2** – Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum sera imposé.

**6/2.3** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

---

### **6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

**6/3.1** – Pour les constructions existantes implantées avec un recul autre que celui prévu aux paragraphes 6/1 et 6/2, l'extension de ces constructions doit respecter la marge de recul de 4 mètres ou une implantation à l'alignement.

**6/3.2** – Pour les constructions existantes implantées avec un recul autre que celui prévu aux paragraphes 6/1 et 6/2, la surélévation de ces constructions peut être réalisée dans le prolongement des murs existants.

**6/3.3** Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

### **7/1 – Par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à 8 mètres minimum de la limite du fond de terrain

Pour les constructions existantes une extension ou une surélévation sont également autorisées dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants

### **7/2 – Par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7/4.

Toutefois, les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain.

### **7/3 – Au-delà de la bande de constructibilité**

**7/3.1** – Les constructions détachées de la construction principale d'une emprise de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur les limites séparatives.

**7/3.2** – Pour les constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, une extension ou une surélévation au-delà de la bande de constructibilité peut également être autorisée dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, sous réserve du respect du paragraphe 7/2 et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 20% de la partie de la construction située hors bande. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du 7/4.

**7/3.3** – Les terrasses édifiées au-delà de la bande de constructibilité sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 3 mètres.

**7/3.4** – Les escaliers, perrons édifiés au-delà de la bande de constructibilité sont autorisés dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure à 2 mètres.

---

## **7/4 – Modalité de calcul des retraits à respecter**

**7/4.1** - En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies ;
- 4 mètres dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher

**7/4.2** - Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf terrain en angle de rue), la distance du retrait est définie par un arc de cercle d'un rayon (R) égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $R =H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

## **7/5 – Dispositions particulières**

**7/5.1** – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**7/5.2** – Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il ne sera pas imposé de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

**7/5.3** - Pour les constructions existantes, un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

## **8/1 – Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

## **8/2 - Dispositions particulières**

**8/2.1** Les constructions d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent respecter une distance minimum de 4 mètres de la construction existante, avec ou sans baie.

**8/2.2** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**8/2.3 – Pour les constructions existantes**

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à condition qu'ils respectent au moins la distance du retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du 8/1.

**ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10/1 – Règle générale**

La hauteur de façade principale est limitée à 13 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 15 mètres.

En cas de toiture-terrasse, Les parties de construction situées au-dessus de 13 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.

**10/2 – Dispositions particulières**

**10/2.1** - Pour les constructions et installations à destination d'artisanat ou d'entrepôt, la hauteur maximale de la construction est limitée 9 mètres.

**10/2.2** – Dans le secteur UDa la hauteur de façade est limitée à 16 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 18 mètres.

**10/2.3** - Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est imitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG.

**10/2.4** - Pour les constructions en angle de rue le long de la rue Jules Princet, un élément architectural marquant peut être créé. Toutefois, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser 18 mètres et aucune surface de plancher ne pourra être créée entre 15 et 18 mètres.

**ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER****11/1 – Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments

---

Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

## **11/2 – Volumétrie et façades**

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes

**11/2.2** - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

**11/2.3** - Toute les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti

## **11/3- Toitures**

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Le long de l'axe Jules Princet, la création d'un élément architectural marquant ne doit pas porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine globale de l'environnement bâti.

## **11/4 - Matériaux**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## **11/5 - Ravalement**

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),

- 
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

### **11/6 - Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/6.1** - L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut.

Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**11/6.2** - Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/6.3** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/6.4** – En cas de clôtures comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

**11/6.5** - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures ont un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

### **11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives**

**11/7.1** - Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/7.2** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

### **11/8 – Dispositions diverses**

#### **11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce

---

cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

#### **11/9.2 - Constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et équipements techniques**

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### **12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés**

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

Dans certains cas, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway (tram-train t4) et de TZen (voir carte en annexe du règlement). Il s'agit de normes « plafond ».

Pour les constructions à destination d'habitation, 80% au moins des aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Néanmoins, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, elles peuvent être réalisées en surface.

Pour les constructions à destination de bureau, les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Pour les activités artisanales et les entrepôts, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface dès lors que la moitié, au moins, de ces surfaces est couvertes.

### **12/1.2 – Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

## **12/2 – Normes de stationnement**

<b>Destination</b>	<b>Normes véhicules motorisés</b>	<b>Normes vélo</b>
Habitation	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, 2 places de stationnement minimum	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m <sup>2</sup> par logement Pour les logements T3 et plus : 1,5m <sup>2</sup> par logement
Bureau	A moins de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP A plus de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/50m <sup>2</sup> de SDP	1,5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de SDP
Activité artisanale	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Entrepôt	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1

		place pour 10 employés
Commerce	1 place/3 employés + 1 place/70m <sup>2</sup> de surface de vente	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	1 place/3 employés + 1 place/1 place pour 3 unités d'hébergement	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés

### 12/3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### 12/3.1 – Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2. Néanmoins, en cas de changement de destination d'un commerce de moins de 100 m<sup>2</sup> en logement, le stationnement n'est pas exigé.

#### 12/3.2 – Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

#### 12/3.3 – Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher (SDP), dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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

### 13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Sont interdits :**

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les règles suivantes doivent être respectées :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site. La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

**13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement et sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et /ou de sécurité des personnes est autorisé.

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir :

- pour un alignement, des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.
- pour un cœur d'îlot, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 2 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

**13/3 – Obligation de planter**

**13/3.1** – La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % des espaces situés au-delà de la bande de constructibilité.

**13/3.2** – Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

**13/3.3** – Au moins 20% de la surface du terrain doivent être laissés en pleine terre.

**13/3.4** – En UDa, au moins 20% de la surface du terrain doivent être laissés en pleine terre ou en équivalent par application d'un coefficient pondérateur. Peuvent être comptabilisés :

- Les espaces végétalisés de pleine terre (coefficient : 1) ;
- Les espaces végétalisés sur dalle et toitures terrasses comportant au moins 1 m de terre (coefficient : 0,80).

**13/3.5** – Les espaces résiduels en pleine terre seront obligatoirement plantés d'arbres de grand développement à l'état adulte à raison d'au moins un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les espaces résiduels sur dalle seront plantés d'arbrisseau ou d'arbustes à raison d'un sujet pour 10 m<sup>2</sup>. La taille exigée à la plantation est de 80/100 cm.

Les espaces résiduels sur dalle auront une couverture minimum de 0,60 mètre de terre.

**13/3.6** – Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être majoritairement en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

**13/3.7** – Sur les unités foncières ne comportant pas d'habitation, ni de bureau, ni d'hébergement hôtelier, il n'est exigé que 20 % de la superficie de l'unité foncière, Ces espaces résiduels en pleine terre doivent être plantés au moins sur 50% de leur superficie par des arbustes dont la taille atteindra 2 mètres minimum à l'âge adulte.

**13/3.8** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

---

## **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

**13/4.2** – Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m<sup>2</sup> afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** – Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** – Dans le cas d'un espace planté dont le sol est revêtu de dalles, type ever-green ou similaire, ne sera pris en compte que pour 50 % de sa superficie, tel que défini à l'article 13/3.1.

## **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

---

## **ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

### **ARTICLE UG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

**1.1** – Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

**1.2** – L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**1.3** – Les terrains de camping et de caravaning.

**1.4** – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**1.5** – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

**1.6** – Le changement de destination des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, sauf pour permettre la réalisation de Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif ou pour changer la destination d'une construction existante à destination industrielle ou artisanale.

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

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

**2/1** – Les constructions à destination d'activités artisanales, d'entrepôts, dès lors que l'activité est complémentaire de l'habitation, que la surface de plancher (SDP) de ces vocations ne dépasse pas 50% de la surface de plancher (SDP) totale de la construction et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/2** – Les constructions à destination de bureau et de commerce, dès lors que leur surface de plancher (SDP) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/3** – L'extension, la surélévation, sans changement de destination, d'une construction existante à destination de commerces, à condition que cela ne n'entraîne pas un trouble anormal pour le voisinage et que la surface de plancher (SDP) totale (y compris l'existant) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**2/4** – L'extension, la surélévation, sans changement de destination, d'une construction existante à destination d'activités artisanales, d'entrepôts, à condition que cela ne n'entraîne pas un trouble anormal pour le voisinage et

que la surface de plancher (SDP) totale (y compris l'existant) ne dépasse pas 50% de la surface de plancher (SDP) totale de la construction.

**2/5** – L'extension ou la surélévation des constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, dès lors que ces travaux n'entraînent pas de changement de destination, sauf pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

**2/6** – Le changement de destination des constructions implantées au delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6 est autorisé uniquement pour les équipements d'intérêts collectif et services publics.

**2/7** – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2/8** – Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient leur régime ou leur extension, dès lors qu'elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :

- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'ensemble de leur surface ne représente pas plus de 40% de la surface de plancher (SDP) de la construction.

**2/9** – Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

**2/10** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf. carte dans les Annexes).

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

**3/1** – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil.

**3/2** – Toute voie nouvelle, publique ou privée, ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

### **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

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

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

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop pleins directement raccordés au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

#### **4/3 – Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

#### **4/4 – Déchets**

Les constructions de plus de 2 logements, ainsi que les constructions à destination de bureau, de commerce, d'entrepôt, d'activité artisanale, d'hébergement hôtelier, ainsi que les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

## **ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

#### **6/1 – Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement. Ce recul doit être au moins égal à 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

Pour les terrains d'une largeur inférieure à 10 mètres, la marge de recul, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, doit tenir compte de l'implantation des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse et diversifiée le long de la voie considérée.

De plus, les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité d'une épaisseur de 19 mètres, comptés à partir de l'alignement, sauf pour les constructions d'une emprise maximum de 20 m<sup>2</sup> qui ne sont pas soumises à cette règle.

#### **6/2 – Dispositions particulières**

**6/2.1** – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux d'équipements techniques, il n'est pas fixé de règle sous réserve du respect de l'article 7.

**6/2.1 – Dans les secteurs Uga et Uge**, l'implantation des constructions doit se faire à l'identique d'une des constructions limitrophes soit à l'alignement, soit en recul.

**6/2.2** – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe au règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**6/2.3** – Les ouvrages de distribution d'énergie et communication doivent être implantés à l'alignement des voies ou en respectant un recul de 4 mètres.

### **6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

**6/3.1** – Pour les constructions existantes implantées avec un recul autre que celui prévu aux paragraphes 6/1 et 6/2, l'extension de ces constructions doit respecter la marge de recul de 4 mètres.

**6/3.2** – Pour les constructions existantes implantées avec un recul autre que celui prévu aux paragraphes 6/1 et 6/2, la surélévation de ces constructions peut être réalisée dans le prolongement des murs existants.

**6/3.3** Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

### **7/1 – Par rapport aux limites séparatives latérales**

**7/1.1** – Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait d'une de ces deux limites.

**7/1.2** – Pour les terrains d'une largeur de façade comprise entre 10 mètres et 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales.

**7/1.3** – Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'une emprise maximum totale de 20 m<sup>2</sup>.

**7/1.4** – Pour les constructions existantes une extension ou une surélévation est également autorisée dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants.

**7/1.5** – Pour les opérations d'aménagement, la vue sur les cœurs d'îlots doit être conservée pour les façades de une ou plusieurs constructions présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

**7/1.6 – Dans les secteurs Uga et Uge**, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

**7/1.7 – Dans le secteur Ugc**, les constructions implantées sur un terrain dont une des limites séparatives bordent le canal, doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de cette limite.

**7/1.8** – Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il ne sera pas imposé de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

**7/1.9** – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction, par rapport à l'ensemble des limites séparatives, doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

## **7/2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7/4.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à 8 mètres minimum de la limite du fond de terrain

Toutefois, les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain.

**Dans le secteur Ugc**, les constructions implantées sur un terrain dont la limite de fond de terrain borde le canal, doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de cette limite.

## **7/3 – Au-delà de la bande constructible**

**7/3.1** – Les constructions d'une emprise totale de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité. Elles peuvent être implantées sur une limite séparative ou dans le respect des dispositions de l'article 7.4.

**7/3.2** – Pour les constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, une extension ou une surélévation au-delà de la bande de constructibilité peut également être autorisée dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, sous réserve du respect du paragraphe 7/2 et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 20% de la partie de la construction située hors bande. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions de l'article 7.4.

**7/3.3** – Les escaliers, perrons édifiés au-delà de la bande de constructibilité sont autorisés dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 2 mètres.

## **7/4 – Modalité de calcul des retraits à respecter**

**7/4.1** – En cas de retrait total ou partiel, celui-ci doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies ;
- 2,50 mètres dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher

**7/4.2** – Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf terrain en angle de rue), la distance du retrait est définie par un arc de cercle d'un rayon  $R$  égal à la hauteur maximale de la construction ( $R = H$ ) avec un minimum de 8 mètres.

## **7/5 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

### **8/1 – Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter un retrait minimum de 8m.

### **8/2 – Dispositions particulières**

**8/2.1** – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux d'équipements techniques, il n'est pas fixé de règle.

**8/2.2** – Les constructions d'une emprise totale inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent respecter une distance minimum de 4 mètres de la construction existante.

**8/2.3** – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**8/2.4** – Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à condition qu'ils respectent au moins la distance existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du 8/1.

## **ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10/1 – Règle générale**

La hauteur de façade est limitée à **6 mètres** et la hauteur maximale de la construction est limitée à **10 mètres**.

### **10/2 – Dispositions particulières**

**10/2.1** – En cas de toiture-terrasse végétalisée, la hauteur maximale de la construction est limitée à **7 mètres**.

**10/2.2** – Dans le secteur **Uga**, la hauteur maximum de façade est limitée à 5,50 mètres et la hauteur maximale de la construction à 7,50 mètres.

**10/2.3** – Dans le secteur **Uge**, la hauteur maximale de la construction est limitée à 4 mètres.

**10/2.4** – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale de la construction est portée à 14 mètres.

**10/2.5** – Pour les constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, et à une distance inférieure à 8m par rapport à la limite de fond de terrain, la hauteur de façade est limitée à 3 mètres et la hauteur maximale des constructions à 5 mètres et dans le respect de l'article 11/3.

**10/2.6** – Pour les constructions d'une emprise maximum de moins de 20 m<sup>2</sup>, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

**10/2.8** – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

## **ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 – Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

### **11/2 – Volumétrie et façades**

**11/2.1** – Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** – Pour les constructions de plus de deux logements, les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

**11/2.3** – Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

### 11/3 – Toitures

Le dernier niveau des constructions doit avoir une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants. Toutefois, une toiture végétalisée ou une toiture terrasse partielle et non accessible peut être autorisée. Ne sont pas soumises à la présente règle, les extensions et surélévations des constructions existantes, ainsi que les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Uga**, les toitures doivent être traitées en harmonie avec les toitures des constructions avoisinantes et doivent être composées de pentes ayant des angles de 15°, 30° ou 60° ou être des toitures terrasses.

**Dans le secteur Uge**, le dernier niveau des constructions doit avoir obligatoirement une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Pour les constructions existantes implantées au delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, et à une distance inférieure à 8 mètres par rapport à la limite de fond de terrain, le versant de la toiture devra être orienté vers le fond de terrain.

Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### 11/4 – Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

### 11/5 – Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

### 11/6 – Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/6.1** – L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**11/6.2** – Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation sont autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

**11/6.3** – Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/6.4** – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/6.5** – Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

**11/6.6** – Doivent être, par ailleurs, prévues dans les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

**11/6.7** – Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

## **11/7 – Clôtures implantées sur les limites séparatives**

**11/7.1** – Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

**Dans le secteur Ugc**, les clôtures implantées sur les limites séparatives bordant le canal doivent être traitées en tant que clôture sur rue.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/7.2** – Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

## **11/8 – Dispositions diverses**

### **11/8.1 – Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce

cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

### **11/8.2 – Constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et équipements techniques**

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### **12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés**

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

Dans certains cas, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou

partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway (tram-train t4) et de Tzen (voir carte en annexe du règlement). Il s'agit de normes « plafond ».

Pour les constructions à destination d'activités artisanales et d'entrepôts recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

### 12/1.2 – Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

## 12/2 – Normes de stationnement

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélo
Habitation	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, 2 places de stationnement minimum.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m <sup>2</sup> par logement Pour les logements T3 et plus : 1,5m <sup>2</sup> par logement
Bureau	A moins de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP A plus de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/50m <sup>2</sup> de SDP	1,5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de SDP
Activité artisanale	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Entrepôt	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés

Commerce	1 place/3 employés + 1 place/70m <sup>2</sup> de surface de vente	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	1 place/3 employés + 1 place/1 place pour 3 unités d'hébergement	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés

### 12/3 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### 12/3.1 - Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-2. Néanmoins, en cas de changement de destination d'un commerce de moins de 100 m<sup>2</sup> en logement, le stationnement n'est pas exigé.

#### 12/3.2 - Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

#### 12/3.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher (SDP), dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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

### 13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Sont interdits :**

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichage.
- la coupe et l'abattage des arbres sans déclaration préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les règles suivantes doivent être respectées :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site. La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

### **13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement et sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et /ou de sécurité des personnes est autorisé.

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir :

- pour un alignement, des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.
- pour un cœur d'îlot, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 2 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### **13/3 – Obligation de planter**

**13/3.1** - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière. La totalité de ces espaces doit être laissée en pleine terre.

**13/3.2** – Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

**13/3.3** - Les espaces en pleine terre doivent compter un minimum de :

- 1 arbre de petit et moyen développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace planté
- 1 arbre de petit développement pour les unités foncières inférieures à 300m<sup>2</sup>.
- Les arbres devront avoir une hauteur de 2 mètres à la plantation.

**13/3.4** - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être majoritairement en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

**En outre, dans le secteur UGc**, l'espace compris entre la construction et la limite séparative bordant le canal doit être végétalisé et planté.

### **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

**13/4.2** - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m<sup>2</sup> afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique.

La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

### **13/5 - Les lotissements**

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts, plantés, communs à tous les lots. En cas d'espaces verts, traités en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UG 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE UG 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### **ARTICLE UH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, non liés aux constructions autorisées ;
- les aires de stationnement en surface, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

**1.2** - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**1.3** - Les terrains de camping et de caravaning.

**1.4** - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

**1.5** – En UHa, les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie

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

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

**2/1** – Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que cela n'entraîne pas un trouble anormal voisinage et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatible avec les infrastructures existantes.

**2/2** - Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/3** – La construction des locaux d'entrepôts dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 45 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.

**2/4** – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf. la liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2/5** – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

**2/6** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf. carte dans les Annexes).

**2/7** - Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

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

**3/1** - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

**3/2** - Toute voie nouvelle publique ou privée ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

### **ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

#### **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

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

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

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop plein directement raccordé au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

### **4/4 - Déchets**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

## **ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

### **Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement où avec un recul minimal de 4m. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

### **7/1 – Par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

### **7/2 – Par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond de terrain.

### **7/3 – Modalité de calcul des retraits à respecter**

**7/3.1** - En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies ;
- 4 mètres dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au dessus du sol.

**7/3.2** - Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point, la distance du retrait est définie par un arc de cercle d'un rayon (R) égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $R = H/3$ ) avec un minimum de 8 mètres.

### **7/4 - Dispositions particulières**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

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

## **ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8/1 – Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

### **8/2 - Dispositions particulières**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Les dispositions de l'article 8/1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires réseau de transport public du Grand Paris.

## **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10/1 – Règle générale**

**10/1.1** - La hauteur de façade principale est limitée à 17 mètres et la hauteur maximale de la construction à 20 mètres.

**10/1.2** - Dans le **secteur UHa**, la hauteur de façade est limitée à 44 mètres et la hauteur maximale des constructions à 46 mètres.

**10/1.3** - Dans le **secteur UHb**, la hauteur de façade est limitée à 28 mètres et la hauteur maximale des constructions à 30 mètres.

**10/1.4** – Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG.

## **ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **Volumétries et façades**

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti

### **Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

## **ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### **12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés**

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

Dans certains cas, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway (tram-train t4) et de TZen (voir carte en annexe du règlement). Il s'agit de normes « plafond ».

Le stationnement en sous-sol devra être privilégié sauf pour les constructions à destination de commerce et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'activité artisanale ou de commerce générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **12/1.2 – Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

### **12/2 – Normes de stationnement**

<b>Destination</b>	<b>Normes véhicules motorisés</b>	<b>Normes vélo</b>
Habitation	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m <sup>2</sup> par logement  Pour les logements T3 et plus : 1,5m <sup>2</sup> par logement
Bureau	A moins de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP  A plus de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/50m <sup>2</sup> de SDP	1,5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de SDP
Entrepôt	1 place/200m <sup>2</sup> de SDP sauf si construction excède 40 000m <sup>2</sup> de SDP 1 place/350m <sup>2</sup> de SDP  Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place/200m <sup>2</sup> de SDP sauf si construction excède 40 000m <sup>2</sup> de SDP 1 place/350m <sup>2</sup> de SDP  Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Activité artisanale	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1

	Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	place pour 10 employés
Commerce	1 place/3 employés + 1 place/70m <sup>2</sup> de surface de vente  Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	1 place/3 employés + 1 place/1 place pour 3 unités d'hébergement  Autocar : 1 place/50 chambres	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP  Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les vélos doit être estimé en fonction des besoins.	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés  Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les vélos doit être estimé en fonction des besoins.

### **12/3 - Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **12/3.1 - Pour les changements de destination des constructions**

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12/2 ci-dessus.

#### **12/3.2 - Pour les extensions et surélévations de construction**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12/2 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

#### **12/3.3 - Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher (SDP) totale, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

## **ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13/1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont interdits :**

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement.
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les règles suivantes doivent être respectées :

#### **Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

#### **Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

### **13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement et sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et /ou de sécurité des personnes est autorisé.

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir :

- pour un alignement, des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.
- pour un cœur d'îlot, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 2 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### **13/3 – Obligation de planter**

**13/3.1** - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

**13/3.2** – Au moins 10% de la surface du terrain doit être laissés en pleine terre.

**13/3.3** - Les espaces résiduels en pleine terre seront obligatoirement plantés d'arbres de grand développement à l'état adulte à raison d'au moins un sujet par tranche de 50 m<sup>2</sup>. Les arbres auront une hauteur de 2 mètres à la plantation.

Les espaces résiduels sur dalle seront plantés d'arbrisseau ou d'arbustes à raison d'un sujet pour 10 m<sup>2</sup>. La taille exigée à la plantation est de 80/100 cm.

Les espaces résiduels sur dalle auront une couverture minimum de 0,60 mètre de terre.

**13/3.4** - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

**13/3.5** - Sur les unités foncières ne comportant pas d'habitation, ni de bureau, 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être laissé en pleine terre. Ces espaces doivent être plantés au moins sur 50% de leur superficie par des arbustes dont la taille atteindra 2 mètres minimum à l'âge adulte.

**13/3.6** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

**13/3.7-** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi qu'en sous-secteur UHc.

### **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnement). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

**13/4.2** - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m<sup>2</sup> afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** - Dans le cas d'un espace planté dont le sol est revêtu de dalles, type ever green ou similaire, il ne sera pris en compte que pour 50 % de sa superficie, tel que défini à l'article 13/3.1.

**13/4.5-** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS,**

---

## **AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

**1/1** - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière, en dehors des terrains aménagés à cet effet.

**1/2** - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**1/3** – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

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

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

**2/1** – La construction des locaux de commerce dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale.

**2/2** – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements.

**2/3** – **Dans les secteurs U1c, U1d**, La construction des locaux d'entrepôts dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 45 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale.

**2/4** – Les constructions exclusivement destinées à du commerce à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs, U1f, U1h et U1i**.

**2/5** – Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs U1c et U1i**.

**2/6** – Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les affouillements et exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, de voirie ou des réseaux divers, ainsi qu'avec les aménagements paysagers.

**2/7** Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - listes en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti

ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2/8** – Les constructions ne remettant pas en cause ou ne rendant pas plus onéreuse la création de voirie en vue d'améliorer les conditions de circulation dans la zone d'activités des Mardelles, dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre de l'article L 123-2, c) du code de l'urbanisme.

**2/9** – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

**2/10** - Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

**2/11** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

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

**3/1** - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

**3/2** - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

#### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits. Toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

### **4/2.1 – Eaux claires**

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

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

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

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

### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop pleins directement raccordés au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

#### **4/4 - Déchets**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Les éventuelles aires de stockages permanentes peuvent être autorisées sous réserve de faire l'objet d'aménagements visant à faciliter la manipulation des containers et à favoriser une bonne insertion paysagère sur le site (clôture, plantations...)

### **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

#### **6/1 – Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement. Ce recul doit être au moins égal à 10 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 10 m.

#### **6/2 – Dispositions particulières**

**6/2.1 - Dans les secteurs U1a et U1b**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 10 mètres. Toutefois en U1a, si le terrain a une largeur de façade au moins égale à deux fois la profondeur du terrain, le recul doit être au moins égal à 5 mètres.

**6/2.2 - Dans le secteur U1d**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 4 mètres, porté à 6 mètres pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe des zones UC et UG.

**6/2.3 – Dans le secteur U1e et U1i**, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

**6/2.4 – Dans le secteur U1f**, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.

**6/2.5 – Dans le secteur U1h**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. Un droit de surplomb peut être autorisé dans le respect des gabarits permettant la circulation des véhicules de secours.

**6/2.6 –** Lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'énergie, de poste de transformation ou de communication, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement.

**6/2.7** – Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

**6/2.8** – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

### **6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

**6/3.1** - Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante implantée avec un recul autre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

**6/3.2** - Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

### **7/1 – Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres.

### **7/2 – Dispositions particulières**

**7/2.1** – Pour les constructions implantées sur un terrain dont une des limites séparatives est limitrophe des zones UC ou UG, la distance du retrait ne peut être inférieure à la hauteur de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de 8 mètres.

**7/2.2** - Dans le secteur Uli, en cas de retrait, la distance est portée au tiers de la hauteur maximale de la construction  $L=H/3$  avec un minimum de 6m.

**7/2.3** - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait autre que celui défini ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

**7/2.4** – Pour les constructions existantes, un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

**7/2.5** – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8/1 – Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur

maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

### **8/2 - Dispositions particulières**

Pour les constructions existantes, une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à condition qu'ils respectent au moins la distance du retrait existant.

Les dispositions de l'article 8/1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires réseau de transport public du Grand Paris.

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9/1 – Règle générale**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

### **9/2 – Dispositions particulières**

**9/2.1 – Dans les secteurs Ule et Uli**, il n'est pas fixé de règle.

**9/2.2 – Pour les constructions à destination d'entrepôts**, l'emprise au sol des constructions est portée à 75% de la superficie totale du terrain.

**9/2.3 – Pour toutes constructions existantes**, l'aménagement et la restructuration sont autorisés jusqu'à permettre une augmentation maximum de 10% de l'emprise au sol de la construction, au-delà des 60% autorisées à l'article 9/1.

**9/2.4** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris, le coefficient d'emprise au n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs suivants, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

**10/2.1 – Dans les secteurs Ula et Ulh**, 16 mètres.

**10/2.2 – Dans le secteur Ulb**, à 16 mètres. Toutefois, cette hauteur peut atteindre 20 mètres sur 40% des surfaces bâties.

**10/2.3 – Dans les secteurs Ulc et Uld**, à 20 mètres.

**10/2.4 – Dans le secteur Ule**, à 9 mètres.

**10/2.5 – Dans les secteurs Ulf et Uli**, à 25 mètres.

**10/2.6 – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger »**, les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 – Volumétrie et façades**

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** -. Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti

### **11/2 - Toitures**

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **11/3 - Matériaux**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

### **11/4 - Ravalement**

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine.

### **11/5 - Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/5.1** - L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres.

**11/5.2** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/5.3** – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/5.4** - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **11/6 – Dispositions diverses**

### **11/6.1 - Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

### **11/6.2 – Constructions de moins de 20m<sup>2</sup> et équipements techniques**

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### ***12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés***

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

Dans certains cas, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway (tram-train t4) et de TZen (voir carte en annexe du règlement). Il s'agit de normes « plafond ».

Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'activité artisanale ou de commerce générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

#### ***12/1.2 – Pour le stationnement des vélos***

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

**12/2 – Normes de stationnement**

<b>Destination</b>	<b>Normes véhicules motorisés</b>	<b>Normes vélo</b>
Habitation	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m <sup>2</sup> par logement  Pour les logements T3 et plus : 1,5m <sup>2</sup> par logement
Bureau	A moins de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP  A plus de 500m d'une desserte TC : au maximum 1 place/50m <sup>2</sup> de SDP	1,5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de SDP
Entrepôt	1 place/200m <sup>2</sup> de SDP sauf si construction excède 40 000m <sup>2</sup> de SDP 1 place/350m <sup>2</sup> de SDP  Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place/200m <sup>2</sup> de SDP sauf si construction excède 40 000m <sup>2</sup> de SDP 1 place/350m <sup>2</sup> de SDP  Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Activité artisanale	1 place/80m <sup>2</sup> de SDP  Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Commerce	1 place/3 employés + 1 place/70m <sup>2</sup> de surface de vente  Poids lourds : 1 place/ 2000m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	1 place/3 employés + 1 place/1 place pour 3 unités d'hébergement  Autocar : 1 place/50 chambres	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP  Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créés	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés  Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le

	pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins de la construction	nombre de places de stationnement créées pour les vélos doit être estimé en fonction des besoins de la construction
--	--	---

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

### **12/3 - Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **12/3.1 - Pour les changements de destination des constructions**

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12/2 ci-dessus.

#### **12/3.2 - Pour les extensions et surélévations de construction**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12/2 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

#### **12/3.3 - Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher (SDP) totale, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

## **ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13/1 – Espaces libres, plantations et obligation de planter**

**13/1.1.** Le déboisement est interdit dans les marges de recul reportées aux documents graphiques. Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Leur pérennité ou leur remplacement est à assurer.

**13/1.2.** Les surfaces libres de toutes constructions comptées hors voiries et aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyen ou grand développement au moins par 100m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UIe.

**13/1.3 -** Un traitement paysager de l'entrée du site et des accès sur la voirie doit être réalisé par le biais de massifs arbustifs.

**13/1.4** - La clôture sur rue doit être doublée d'une haie libre ou taillée composée de 2/3 arbustes caduques et de 1/3 de persistants et dont la hauteur à terme doit être supérieure à 1.50 mètres.

**13/1.5** - Le linéaire de la façade sur rue doit comporter une plantation d'arbres (grand développement) taille minimale 18/20 à la plantation (mesure du tronc du sujet à 1 m du sol) ou d'une hauteur de 250/300 cm pour un conifère.

**13/1.6** - L'insertion visuelle des zones de stockage des poubelles et des déchets doit être réalisée soit par des brise-vents soit par des haies si elles sont visibles depuis l'espace public.

**13/1.7** - L'assainissement des stationnements doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives.

**13/1.8** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

**13/1.9** - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **13/2 – Les aires de stationnement**

### **13/2.1 - Obligation de plantation**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées. (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

**13/2.2** - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500m<sup>2</sup>

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m<sup>2</sup> afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/2.3** - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/2.4** - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

### **ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions, installations, utilisations du sol, ouvrages ou travaux qui ne sont pas destinés à des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles non prévues à l'article US2.

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

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

**2/1** - Les travaux de restructuration qui s'inscrivent dans le volume bâti existant et les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes dès lors que ces travaux ont un lien direct avec une vocation de services publics ou d'intérêt collectif ou que la surface créée est limitée à 20% de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions à destination d'habitation.

**2/2** - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de services publics ou d'intérêt collectif.

**2/3** - Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - listes en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2/4** - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

**2/5** – Les constructions ne remettant pas en cause ou ne rendant pas plus onéreuse la création d'une sente piétonne permettant de rejoindre la RN370 prévue dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre de l'article L 123-2, c) du code de l'urbanisme.

**2/6** - Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

**2/7** - Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport du Grand Paris. Des

dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

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

**3/1** - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

**3/2** - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

### **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui

correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

- à ciel ouvert et faiblement décaissées ;

- esthétiques et paysagères ;
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop plein directement raccordé au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

#### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

#### **4/4 - Déchets**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

## **ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

### **6/1 – Règles générales**

**6/1.1** - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

**6/1.2** - Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum est imposé.

**6/1.3** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**6/1.4** - Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

## **6/2 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

**6/3.1** Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un recul autre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

**6/3.2** Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

## **7/1 – Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

## **7/2 – Calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment**

**7/2.1** – Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 8 mètres.

**7/2.2** – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à 8 mètres minimum de la limite du fond de terrain

**7/2.3** – Pour les parties de construction ne comportant pas de baies ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher privé, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

## **7/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

**7/3.1** - Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait autre que celui défini ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

**7/3.2** - Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

## **ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

## **ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

## **ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 – Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

### **11/2 – Volumétrie et façades**

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

**11/2.3** - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

### **11/3 - Toitures**

Les constructions peuvent comporter une toiture à pentes ou une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **11/4 - Matériaux**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

### **11/5 - Ravalement**

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

### **11/6 - Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/6.1** - L'implantation des clôtures se fera obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**11/6.2** - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

**11/6.3** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/6.4** – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/6.5** - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

**11/6.6** - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

## **11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives**

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum. Elles doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

## **11/8 – Dispositions diverses**

### **11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

### **11/8.2 - Constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et équipements techniques**

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### **12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés**

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

#### **12/1.2 – Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>.

### **12/2 – Normes de stationnement**

<b>Destination</b>	<b>Normes véhicules motorisés</b>	<b>Normes vélo</b>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP  Pour le dépôt de bus RATP des Pavillons-sous-Bois, 1/8 emplois	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés  Pour le dépôt de bus RATP des Pavillons-sous-Bois, 1/30 employés

## **ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13/1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont interdits :**

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés les règles suivantes doivent être respectées :

#### **Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

#### **Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

### **13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement et sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et /ou de sécurité des personnes est autorisé.

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir :

- pour un alignement, des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.
- pour un cœur d'îlot, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 2 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### 13/3 – Obligation de planter

**13/3.1** - La superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain. Cette superficie est réduite à 10 % pour les équipements scolaires avec végétalisation, en contrepartie, de 20 % des surfaces de toitures, en respectant le point 9.4 du DTU 43.1 « *Toitures destinées à la retenue temporaire des eaux pluviales* ». La superficie des espaces verts en pleine terre est réduite à 3% pour le dépôt de bus RATP des Pavillons -ous-Bois

**13/3.2** – Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

**13/3.3** - Les espaces en pleine terre, plantés, doivent compter un minimum de :

- 1 arbre de petit et moyen développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace planté
- Les arbres devront avoir une hauteur de 2 mètres à la plantation.

**13/3.4** - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être en espaces verts et plantés d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre. Pour le dépôt bus RATP des Pavillons-sous-Bois sont considérées comme partie intégrant des constructions, les espaces de remisages extérieurs nécessaires à son fonctionnement.

**13/3.5** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

### 13/4 – Les aires de stationnement

**13/4.1** - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres

doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

#### **13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnement**

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique.

La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** - La moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** - L'assainissement des aires de stationnement doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées.

## **ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE US 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE US 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**

### **ARTICLE UV 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article UV 2.

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

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

**2/1** – Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors qu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation éducative, de sports ou loisirs, funéraire ou culturelle, ou nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

**2/2** - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de services publics ou d'intérêt collectif.

**2/3** – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant.

**2/4** - Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

**2/5** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

### **ARTICLE UV 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 privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

## **ARTICLE UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

### **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

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

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

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop pleins directement raccordés au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

#### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

#### **4/4 - Déchets**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

## **ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

### **6/1 – Règles générales**

**6/1.1** - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

**6/1.2** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**6/1.3** - Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

### **6/2 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

**6/2.1** Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un recul autre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

**6/2.2** Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce

débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

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

### **7/1 – Règles générales**

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

### **7/2 – Calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment**

**7/2.1** – Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 8 mètres.

**7/2.2** – Pour les parties de construction ne comportant pas de baies ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au dessus du plancher privé, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

### **7/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

Un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres.

## **ARTICLE UV 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

## **ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent.

Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

## **ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 – Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

### **11/2 – Volumétrie et façades**

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

**11/2.3** - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti .

### **11/3 - Toitures**

Les constructions peuvent comporter une toiture à pentes ou une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **11/4 - Matériaux**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

### **11/5 - Ravalement**

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

### **11/6 - Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/6.1** - L'implantation des clôtures se fera obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum dont 1 mètre maximum pour le mur bahut.

Leur aspect et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**11/6.2** - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

**11/6.3** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/6.4** – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/6.5** - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

**11/6.6** - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

### **11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives**

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans

ce cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

## **11/8 – Dispositions diverses**

### ***11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure***

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

### ***11/8.2 - Constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et équipements techniques***

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### ***12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés***

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

**12/1.2 – Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>.

**12/2 – Normes de stationnement**

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélo
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés

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

**13/1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Sont interdits :**

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, il est recommandé de respecter les règles suivantes :

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### **13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement et sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et /ou de sécurité des personnes est autorisé.

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir :

- pour un alignement, des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.
- pour un cœur d'îlot, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

#### **Pour les arbres isolés :**

- retrait de 2 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

#### **Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### **13/3 – Obligation de planter**

**13/3.1** – Les plantations existantes doivent être maintenues. Cependant, les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

**13/3.2** - Les équipements ou installations sportives doivent intégrer des plantations d'arbres, arbustes, haies taillées ou haies libres, ... destinées à accompagner visuellement leur insertion.

**13/3.3** - Pour les espaces sportifs, 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés d'arbres à raison d'un arbre de moyen ou grand

développement pour 100 m<sup>2</sup> d'espace planté, en dehors des aires de stationnement.

**13/3.4** - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

**13/3.5** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

### **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

#### **13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnement**

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique.

La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** - La moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** - L'assainissement des aires de stationnement doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées.

## **ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UV 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

**ARTICLE UV 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Titre 2 : Dispositions  
applicables à la zone  
naturelle (zone N)**

## ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

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

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

**2/1** – Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors qu'ils sont nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la fréquentation des espaces boisés ou naturels.

**2/2** – L'aménagement, l'extension ou la transformation des infrastructures et réseaux divers existants, à condition qu'il n'en résulte pas de changement de vocation ou la perte de la vocation initiale, et que la vocation principale récréative et de détente de ces espaces ne soit pas obérée.

**2/3** – Les travaux d'aménagement dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation de sentes piétonnières ou de voies d'accès pour les secours.

**2/4** – Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions et installations existantes dès lors que ces travaux ont un lien direct avec une vocation de sport ou de loisir dans la limite de 20% de la surface de plancher (SDP) existante, avec un maximum de 40 m<sup>2</sup>.

**2/5 – Dans le secteur Na**, délimité aux documents graphiques, situé dans le Parc Ballanger (« complexe sportif de la Rose des Vents »), les constructions, ouvrages ou travaux dès lors qu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports ou loisirs ;

**2/6 - Dans le secteur Na**, délimité aux documents graphiques, situé dans le Parc Ballanger (« complexe sportif de la Rose des Vents »), les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2/7** – Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'aménagement dès lors qu'ils sont liés à des travaux, aménagements ou extensions prévus aux paragraphes 2/2.1 à 2/2.5.

**2/8** - Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

**2/9** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

**2/10** - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

### **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

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

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial,

directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop plein directement raccordé au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineraient directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

### **6/1 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement, en respectant une distance minimum de 10 mètres.

### **6/2 – Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

### **7/1 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance du retrait doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

### **7/2 – Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.

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

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur Na**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du secteur, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, sauf en cas d'impératif technique.

**Dans le secteur Na**, délimité aux documents graphiques, situé dans le Parc Ballanger (« complexe sportif de la Rose des Vents »), il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS**

## DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

### 11/1 – Volumétrie et façades

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

### 11/2 - Toitures

Les constructions peuvent comporter une toiture à pentes ou une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### 11/3 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

### 11/4 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

### 11/5 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/5.1** - L'implantation des clôtures se fera obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum.

Leur aspect et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**11/5.2** - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

**11/5.3** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/5.4** – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/5.5** - Pour les terrains situés aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

**11/5.6** - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

## **11/6 - Clôtures implantées sur les limites séparatives**

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

Dans le cas de terrain en pente, les clôtures ne pourront excéder en tout point les hauteurs définies aux paragraphes 11/5 et 11/6.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

## **11/7 – Dispositions diverses**

### **11/7.1 - Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

### **11/7.2 - Constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et équipements techniques**

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12/1 – Règle générale**

#### **12/1.1 – Pour le stationnement des véhicules motorisés**

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

#### **12/1.2 – Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions avec une superficie minimale de 8m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **12/2 – Normes de stationnement**

<b>Destination</b>	<b>Normes véhicules motorisés</b>	<b>Normes vélo</b>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m <sup>2</sup> de SDP  Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.	Pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés  Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé

		en fonction des besoins.
--	--	--------------------------

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

### 13/1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 cm (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm s'il s'agit d'un conifère.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, il est recommandé de respecter les règles suivantes :

#### Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

#### Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### 13/2. Obligation de planter

Les parties de parcelles libres de toute construction ou installation doivent être soit plantées, soit engazonnées.

Les équipements ou installations sportives doivent intégrer des plantations d'arbres, arbustes, haies taillées ou haies libres... destinées à accompagner visuellement leur insertion.

En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

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

### **13/3 – Les aires de stationnement**

**13/3.1** - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnement concernées (bande plantée centrale ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

En complément des plantations arborées, des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés afin d'en assurer l'intégration paysagère.

En complément des plantations arborées, les surfaces en stationnement devront comprendre des zones arbustives représentant 10% de la superficie du stationnement au minimum. La hauteur des arbustes ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/3.2** - Les parkings seront réalisés en ever-green ou similaire.

**13/3.3** - L'assainissement des aires de stationnement doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées.

**13/3.4** - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE**

## **D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Titre 3 : Dispositions  
applicables à la zone  
agricole (zone A)**

## **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article A 2.

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

Sont admises, sous conditions, les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou qu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 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 privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil
- L'accès d'une construction à partir de la RN 370 doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée, sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres, en retrait de la limite de cette voie.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

### **4/2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ne que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **4/2.1 – Eaux claires**

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

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

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

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

#### **4/2.2 – Eaux usées**

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

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

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

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

### **4/2.3 – Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 2 L/s/ha.

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

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

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est préférable d'éviter les trop plein directement raccordé au réseau. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

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

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

## **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Si une impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC**

### **6/1 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement, en respectant une distance minimum de 10 mètres.

### **6/2 – Implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres de l'axe d'une voie.

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

### **7/1 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance du retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

### **7/2 – Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, sauf en cas d'impératif technique.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 – Volumétrie et façades**

Les façades doivent être conçues dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

### **11/2 – Dispositions diverses**

#### ***11/2.1 - Antennes et éléments de superstructure***

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

#### ***11/2.2 - Constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et équipements techniques***

Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n’est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15/1 – Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 – Pour permettre une isolation par l’extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d’implantation, conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

15/3 - L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

15/4 – L’utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n’est pas fixé de règle.