DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone urbaine verte UV s'applique aux espaces de densité bâtie généralement faible dont la qualité paysagère ou la vocation récréative ou sportive doivent être préservées et mises en valeur.

Elle inclut :

- Les parcs et jardins ouverts au public ainsi que le cimetière,
- Les terrains de sports, bâtis ou non, dès lors qu'ils ont une emprise conséquente,
- Les bords de Marne dans leur partie aménagée entre l'écluse de Neuilly et la limite communale avec Neuilly-Plaisance,

Le règlement vise à préserver les espaces verts ouverts au public et à maintenir la vocation de ces espaces au profit des loisirs, de la promenade et des activités sportives.

Article UV 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, sont interdites :

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques ou présentant un danger grave pour le voisinage.
- *(Supprimé - Modification n° 2 du 17/12/2015.)*
- Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UV 2.

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

- Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, sont soumis aux conditions suivantes :
  - Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.
  - Dans les **périmètres de protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand** déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n° 2011-3283 du 27 décembre 2011, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires édictées par ledit arrêté.
  - Dans les périmètres des servitudes d'utilité publique définies aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses, la création ou l'extension d'établissement recevant

du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est subordonnée au respect des conditions imposées par ces servitudes (Cf. annexe 5.1. Servitudes d'utilité publique.)

- *(Supprimé - Modification n° 2 du 17/12/2015.)*
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises, à conditions qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés.

▪ **Sont admis dans toute la zone :**

- Les reconstructions, extensions, rénovations et modernisation des constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les travaux visant à améliorer leurs accès, dessertes, sécurité ou fonctionnalité,
- Les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent.
- En bords de Marne, les constructions, installations et ouvrages liés à l'usage de la voie d'eau et l'exercice des loisirs nautiques,
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone,
- Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

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

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UV 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui par sa nature nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. - Assainissement :

4-2-1 - Généralités :

4.2.1.1 - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur un même terrain. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communal et départemental d'assainissement.

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.2.1.3. - Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

4.2.1.4. - Dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n° 2011-3283 du 27 décembre 2011, les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales devront respecter les prescriptions édictées par ledit arrêté.

4.2.2. - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement eaux usées, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété.

4.2.3. - Eaux pluviales :

4.2.3.1. - L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement en annexes.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

4.2.3.2. - Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place ce type de dispositif, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, pourra être autorisé dans le respect des réglementations en vigueur et d'un débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées de 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.

Article UV 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Sans objet.

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

6.1. - Les constructions doivent être implantées avec **un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques ou par rapport au **trait pointillé de couleur jaune** porté sur les document graphique n°1.

6.2. - Ce retrait n'est pas exigé :

a. Lorsque la fonction de la construction nécessite une implantation à proximité de la voie (notamment pavillon d'entrée, loge ou logement de gardien, hall d'entrée des établissements sportifs, locaux de stockage de déchets.)

b. En cas de constructions installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics visés à l'article N.2.1., si des impératifs techniques ou de fonctionnement interdises ce retrait.

Toutefois, lorsqu'un **trait pointillé de couleur jaune** est porté sur les document graphique n°1, ces constructions installations et ouvrages visés aux a) et b) ci-dessus doivent être implantées en retrait de l'alignement*, à une distance au moins égale à la distance mesurée entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune.

Article UV 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois, ce retrait n'est pas exigé :

a. aux constructions adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture existant en limite séparative, à condition de ne pas dépasser leurs héberges,

b. aux édicules d'une hauteur inférieure à 2 mètres,

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

Non réglementée.

Article UV 9 - Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

Article UV 10 - Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.
- Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.
- La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.
- Ne sont pas compris dans la hauteur :
  - Les cheminées, souches et murs coupe-feu supports de conduits,
  - Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction,
  - Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)
- Sont compris dans la hauteur des constructions :
  - Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés
  - Les murs écrans des balcons et terrasses.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages doit respecter le paysage urbain en permettant leur insertion harmonieuse dans le site et le bâti existant.
- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.
- Toutefois, dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

Article UV 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs a protéger.

- Les constructions, installations et ouvrages doivent s'insérer dans le paysage ou la composition paysagère du site, par leur volume, leur aspect et les matériaux utilisés.

- Les matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les travaux sur les constructions existantes doivent en améliorer l'aspect.
- Le mobilier urbain, les clôtures et éléments accessoires des constructions doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur situation et leur matériau.

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

12.1. - Norme de stationnement pour les véhicules à moteur :

- Dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, le stationnement est interdit.
- - Dans les autres espaces situés dans la zone, la réalisation d'aires de stationnement n'est autorisée que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone ou à l'accueil du public.
- Ces aires, ainsi que leurs accès, doivent recevoir un traitement de surface paysager et végétalisé assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site, en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

12.2. - Normes de stationnement pour les vélos :

Des aires de stationnement pour vélos doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des constructions et installations situées dans la zone. Elles doivent recevoir un traitement propre à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

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

13.1. - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres :

- Les espaces libres (espaces non bâtis) doivent être aménagés avec un traitement paysager approprié à leur fonction, en tenant compte de la topographie, de l'organisation du bâti sur le terrain et de la composition des espaces libres voisins.
- Le traitement des espaces libres doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
- Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées en tenant compte du caractère et de la fonction des espaces concernés.

13.2. - Plantations :

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :
  - *Arbres à grand développement* (hauteur supérieure à 15 mètres à l'âge adulte) :

- Superficie minimale d'espace libre : 100 m², dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
- Distance indicative conseillée de 8 à 10 mètres par rapport aux façades des constructions.

· *Arbres à moyen développement* (hauteur comprise entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte) :

- Superficie minimale d'espace libre : 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
- Distance indicative conseillée de 5 à 7 mètres par rapport aux façades des constructions.

· *Arbres à petit développement* (hauteur inférieure à 8 mètres à l'âge adulte) :

- Superficie minimale d'espace libre : 20 m², dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

- Il est recommandé de privilégier la plantation d'arbres à grand développement
- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.
- Dans le cas de plantations sur dalles, celles-ci doivent recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 1,50 mètres pour les arbres à moyen développement, 2 mètres pour les arbres à grand développement.

13.3. - Prescriptions localisées :

13.3.1. - Espaces verts protégés :

- Les Espaces Verts Protégés en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 alinéa 1 du code de l'urbanisme sont délimités sur le document graphique n° 1.

- Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés. Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par un sujet équivalent en matière de taille et d'essence. A la plantation ce sujet aura une circonférence à 1 mètre de hauteur de 20 cm minimum.

- La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;

- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;

- elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'espace vert protégé s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'espace vert protégé est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours…) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- Des constructions et installations peuvent être admises dans l'espace vert protégé, si elles participent, par leur nature, leur caractère et leur fonction, à l'aménagement paysager de l'espace et à son animation (kiosques, bancs…).

- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours

anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'espace vert protégé.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert protégé bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

13.3.2 - Protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand :

Dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n° 2011-3283 du 27 décembre 2011, l'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges (désherbages, lutte contre les nuisibles) et tout stockages de tels produits sur les berges est interdit.

Si toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, J.O. du 5 janvier 1994.)

Article UV 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.