DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone USU est destinée aux équipements et services urbains nécessaires au fonctionnement de l'agglomération, avec l'objectif de les pérenniser et de favoriser leur développement harmonieux et durable.

Elle recouvre les emprises ferroviaires, les emprises des postes électriques à très haute tension, de l'usine de production d'eau potable, les emprises hospitalières et des établissements de formation professionnelle.

La zone USU comprend un secteur USUa, correspondant aux emprises hospitalières, tenant compte des spécificités paysagères du site.

Article USU 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, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1. - Les constructions destinées à l'**habitation***, au **bureau***, au **commerce*** ou à la **fonction d'entrepôt***, autres que celles autorisées à l'article USU-2.

1.2. - Les constructions destinées à l'**hébergement hôtelier***,

1.3. - Les constructions destinées à l'**exploitation agricole ou forestière***,

1.4. - 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 au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage, **à l'exception des installations nécessaires à la production d'eau potable.**

1.5. - L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.

1.6. - L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.7. - Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

1.8. - Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

1.9. - Dans les emprises des lignes stratégiques de transport d'électricité délimitées sur le document graphique n° 1 - plan de zonage - sont interdits :
- l'implantation de toute nouvelle construction,
- l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- Les dépôts, affouillement et exhaussement des sols.

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

A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

2.1. Conditions relatives aux destinations :

2.1.1. - Les constructions et locaux destinés à l'**habitation*** ne sont admis que :

- s'ils sont destinés exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- s'ils sont utiles au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existant dans la zone.

2.1.2. - Les constructions et locaux destinés aux **bureaux*** ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux besoins de fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif existant dans la zone.

2.1.3. - Les constructions et locaux destinés au **commerce***, ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes ou créées dans la zone.

2.1.4. - Les constructions et locaux destinés à l'**artisanat***, à l'**industrie*** et à la **fonction d'entrepôt*** ne sont admis qu'en **dehors du secteur USUa**, si les installations apportent un service au fonctionnement de l'agglomération en lien avec le caractère de la zone ou avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes ou créées dans la zone.

2.1.5. - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui ne sont pas interdites à l'article USU 1 sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.1.6. - 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.)

2.1.7. - Les règles de prospect et d'implantation (articles 6, 7, 8 et 10) ne sont pas applicables aux ouvrages existants de transport d'électricité à haute et très haute tension indiqués sur le plan et dans la liste des servitudes d'utilité publique.

2.2.8. - Dans les emprises des lignes stratégiques de transport d'électricité délimitées sur le document graphique n° 1 - plan de zonage - :
- Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes ne peuvent être autorisés que si l'intégrité des lignes est garantie et la hauteur du projet ne dépasse pas 8 mètres.

- les plantations sont autorisées qu'à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

2.2. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :

2.2.1. - 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.

2.2.2. - Sur toute construction indiquée au document graphique n°1 comme **bâtiment protégé** au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article USU 11.

2.2.3. - Dans tout espace indiqué au document graphique n°1 comme **espace vert protégé** au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article USU 13.

2.2.4. - *(Supprimé - Modification n° 2 du 17/12/2015.)*

2.2.5. - Dans les **secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

2.2.6. - Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés.

2.2.7. - 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.

2.3. Conditions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global :

Dans les périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global délimités sur le document graphique n°1 en application de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme, la surface de plancher (SP) des constructions et installations nouvelles et celle des extensions des constructions et installations existantes est limitée à 20 m².

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

3.a. - Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du code civil.

3.b. - Toute autorisation de construire pourra être refusée 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 ou des aménagements projetés, 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.

3.c. - Toute autorisation de construire pourra être refusée 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.

3.d. - Les voies et les accès* aux constructions et installations doivent respecter les prescriptions en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès* aux voies de desserte :

3.1.1. Dispositions générales :

3.1.1.1. - Les accès* automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.1.2. - Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.1.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

3.1.1.4. - La localisation des accès* peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie (dispositifs de signalisation, éclairage public, espaces verts publics, supports de réseaux, mobilier urbain, …).

3.1.1.5. - Sur un même terrain, le nombre d'accès* carrossable à une voie publique est limité à 1 accès* par tranche de 15 mètres de largeur terrain sur la voie. Dans le cas de terrain d'angle, les linéaires de façade sont comptés jusqu'à leur point d'intersection.

3.1.2. Dimensions des accès :

3.1.2.1. - La largeur des accès sera déterminée en fonction des besoins spécifiques des constructions et installations, sous réserve du respect des normes de sécurité :

3.1.2.2. - La largeur autorisée des accès n'implique aucunement qu'une autorisation de bateau sera accordée pour une largeur similaire.

3.1.3. Accès* présentant une pente :

3.1.3.1. - Les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 4 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

3.1.3.2. - Le long des voies concernées par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement* projeté.

3.2. Voiries :

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier.

3.2.2. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article USU4 - 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 destinée à l'habitation ou qui requiert l'utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Généralités :

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

4.2.1.2. - Tout projet d'aménagement 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'égout 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.

4.2.2. Eaux usées :

4.2.2.1. - Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. Sauf impossibilité technique, la création d'un regard de visite en limite de propriété est imposée.

4.2.2.2. - Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, doivent subir un traitement de débourbage / déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

4.2.3. Eaux pluviales :

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

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux 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 leur réutilisation (arrosage…), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal et du règlement départemental d'assainissement.

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, en leur conférant un volume de stockage suffisant afin d'éviter leur saturation. Les ouvrages d'infiltration doivent être installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.3. - Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

4.2.3.4. - Les eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage ou faire l'objet d'un traitement par l'intermédiaire de dispositifs de type bassins filtrants plantés avant rejet dans le milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.5. - L'évacuation des eaux pluviales des balcons* situés à l'aplomb du domaine public devra être raccordée aux descentes d'eaux pluviales.

4.2.4. - Eaux résiduaires non domestiques :

Les rejets de liquides résiduaires non domestiques (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, ou autres, dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation préalable. Un traitement préalable de ces eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement peut être imposé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Déchets :

- 4.3.1. -Règle générale :

4.3.1.1. - Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être respecté.

4.3.1.2. - Lorsque, avec l'accord de la collectivité, une collecte de déchets via des containers semi enterrés ou enterrés est mise en œuvre, les containers doivent être implantés sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3.1.3. - L'aménagement sur le terrain, en bordure de voie, d'un espace destiné au dépôt des bacs en attente de collecte, suffisamment dimensionné et permettant une manipulation aisée des bacs par les agents chargés de la collecte, pourra être exigé lorsque la largeur du trottoir au droit du terrain est insuffisante pour permettre le dépôt des bacs en attente de collecte sur la voie publique dans des conditions garantissant la continuité du cheminement et la sécurité des piétons.

4.3.2. -Constructions neuves :

Les constructions et locaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée.

4.3.3- Travaux sur constructions existantes :

Dans le cas de travaux de changement de destination ou d'extension d'une construction existante un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé.

Article USU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Sans objet.

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

6.1. Dispositions générales :

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.

6.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :

6.2.1. - Lorsqu'un **trait pointillé de couleur jaune** est porté sur le document graphique n°1 (ex-RN 34), les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement*, à une distance au moins égale à la distance mesurée entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune.

La partie du terrain située entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune la ligne de retrait indiqué sur les documents graphique du règlement doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès* à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès* pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la production et au transport d'eau potable.

6.3. Constructions existantes :

6.3.1. - Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 et 6.2. ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,
- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,
- pour la construction d'un sas d'entrée à un bâtiment sur un perron* existant,
- pour conserver un (des) arbre(s) de haute tige.

6.3.2. - Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée AVANT l'approbation du présent règlement, et qui ne respecterait pas les dispositions des paragraphes 6.1 à 6.2 ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :

- soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article USU10.
- soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article USU10.

  Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux annexes.

6.4. Saillies des éléments de constructions :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

L'avancée des saillies sur la marge de recul ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas dépasser :
  - 0,20 mètres par rapport au plan de la façade, jusqu'à 3,50 mètres au-dessus du trottoir,
  - 0,30 mètres par rapport au plan de la façade, à plus de 3,50 mètres au-dessus du trottoir.
- Les saillies sur le domaine public peuvent être refusées ou soumises au respect de prescriptions spéciales.

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

- Nonobstant les dispositions du présent article USU.7, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.
- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.
- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

7.1. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et par rapport aux limites de fond :

- Si la façade comporte des baies :
  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
  - la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 6 mètres. (D ≥ H et D ≥ 6 mètres.)
- Si la façade ne comporte pas de baies :

- les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.
- En cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 4 mètres. (D ≥ H/3 et D ≥ 4 mètres.)

7.2. - Dispositions applicables lorsque la limite du terrain se confond avec une limite de zone :

Lorsque la limite du terrain se confond avec la limite entre la zone USU et la zone UR ou la zone N :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Si la façade comporte des baies, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 8 mètres. (D ≥ H et D ≥ 8 mètres.)
- Si la façade ne comporte pas de baie, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point (H), avec un minimum de 6 mètres. (D ≥ H/2 et D ≥ 6 mètres.)

7.3. - Dispositions applicables aux locaux annexes :

- Les locaux annexes peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m².

7.4. - Constructions existantes :

7.4.1. - Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,

7.4.2. - Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée AVANT l'approbation du présent règlement, et qui ne respecterait pas les dispositions des paragraphes 7.1 à 7.2 ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :

- soit la <u>surélévation de la construction</u>, dans le prolongement vertical des façades. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article USU 10.

- soit <u>l'extension de la construction</u>, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article USU 10.

Dans les deux cas, la façade ou partie de façade créée en vis-à-vis de la limite séparative ne doit pas comporter de baie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux annexes.

7.5. - Saillies :

- Les saillies sur les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

  L'avancée des saillies ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au plan de la façade.

- Dans tous les cas, la limite externe des saillies de type balcon, coursive, est considérée comme une baie. Ces éléments en saillies doivent respecter retrait minimum imposé aux paragraphes 7.1. et 7.2 ci-dessus.

  Toutefois, pour les terrasses en rez-de-chaussée ou perrons construits à une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le recul minimal à respecter par rapport aux limites séparatives latérales est ramené à 2,50 mètres.

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

8.1. - Dispositions générales :

- Les façades des constructions en vis-à-vis sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de :
  - 6 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies*,
  - 4 mètres si les façades vis-à-vis ne comportent pas de baie.

  et :

  - la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cas de façades dont seulement une partie comporte des baies, on considère que la partie de la façade qui comporte des baies* se prolonge latéralement sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie*.
- Les terrasses et balcons sont assimilés à des baies, y compris les terrasses situées au-dessus d'une façade qui ne comporte pas de baie.

8.2. - Locaux annexes* :

- Les locaux annexes* dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de tous éléments de construction en vis-à-vis sur le même terrain.
- la distance entre tous points des constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

8.3. Constructions existantes :

8.3.1. - Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, les dispositions des paragraphes 8.1 et 8.2 ne s'appliquent pas pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

8.3.2. - Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée AVANT l'approbation du présent règlement, et qui ne respecterait pas les dispositions des paragraphes 8.1 et 8.2 ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :

- soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article USU 10.

- soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article USU10.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux annexes.

Article USU 9 - Emprise au sol des constructions.

9.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

9.2. - Dispositions particulières au secteur USUa :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

9.3. - Constructions existantes :

Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, les dispositions des paragraphes 9.1 et 9.2 ne s'appliquent pas aux travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions des paragraphes 9.1. et 9.2. n'est pas autorisée, sauf pour les motifs précisés ci-avant.

Article USU 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1. Calcul de la hauteur

- La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.
- Dans les zones de risque délimitées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, la hauteur est mesurée à compter du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC).
- 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 des constructions est définie

  - soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
  - soit par référence à l'égout du toit,
  - soit par référence à l'acrotère,
  - soit en nombre de niveaux, y compris attiques (A) ou combles (C)

  Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.
- **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)
- Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés

- **Sont compris** dans la hauteur des constructions :
  - Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2. Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

10.3. Dépassement de la hauteur maximale :

- Des dépassements localisés de la hauteur maximale peuvent être autorisés pour les besoins d'implantation d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, à savoir :
  - des édicules d'accès à des toitures-jardins afin de permettre leur végétalisation,
  - des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres,
  - des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées…,
  - des dispositifs destinés à la récupération des eaux de pluie en vue de leur utilisation dans la construction.
- Ce dépassement de hauteur ne pourra toutefois pas excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximum autorisée.
- La volumétrie de ces installations devra s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.
- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des murs écrans des balcons* et terrasses.

10.4. Constructions existantes :

10.4.1. - Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée :

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des murs écrans des balcons* et terrasses.

10.4.2. - Dans le cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée AVANT l'approbation du présent règlement qui ne respecterait pas les dispositions des paragraphes 10.1 à 10.3. et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :

- <u>L'extension de la construction</u> est autorisée à condition que la hauteur de cette extension respecte les dispositions des paragraphes 10.1 à 10.3.

- <u>La surélévation de la construction</u> est autorisée dans le cas d'une surélévation partielle limitée aux parties de la construction dont la hauteur respecte les dispositions des paragraphes 10.1 à 10.3., dans les limites définies par ces dispositions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux annexes.

Article USU 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 à protéger.

11.1. - Dispositions générales :

- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.
- Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.1.1. - Constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.
- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons* et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

11.1.1.1. - Façades :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.
- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations…), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.
- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.
- L'utilisation de matériaux de qualité, notamment de la brique ou de la pierre de taille, est recommandée.

11.1.1.2. - Couronnement et toitures :

- Les couronnements des constructions doivent être constitués principalement de **toitures terrasses végétalisées**. Les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- La réalisation de toiture terrasse végétalisée accessible (ou toiture-jardin) est à privilégier. La mixité des toitures pour une même construction est à possible.

  Dans tous les cas, les toitures terrasses végétalisées doivent être accessibles pour leur entretien depuis les parties communes de l'immeuble.

Zone USU

- Les toitures terrasses non-accessibles et non végétalisées sont interdites, sauf les toitures terrasses techniques, nécessaires à l'entretien des installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (chaufferies, dispositifs de ventilation ou de traitement d'air, machineries d'ascenseurs, édicules techniques, ...) à condition :

  - qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public ;

  - que leur superficie soit strictement limitée à la superficie nécessaire à leur fonction ;

- Les pentes des toitures doivent être comprise entre 30° et 45°.

  Ces conditions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et des annexes.

  Ces conditions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*(CINASPIC *)

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, ... doivent être intégrés aux volumes bâtis et les éventuelles excroissances doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.2. - Constructions existantes et ravalements :

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

11.1.2.1. - Façades :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).

- Les percements ou modifications de baies* doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

11.1.2.2. - Couronnement et toitures :

- Les travaux doivent préserver ou améliorer la volumétrie et l'aspect de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que s'ils s'intègrent harmonieusement dans la composition de la construction existante.

- Les caractéristiques des toitures doivent être préservées en cas d'extension, de surélévation, de redressement des pentes ou de création d'ouvertures.

- Le regroupement et l'intégration des accessoires techniques doivent être recherchés de manière à en limiter l'impact visuel.

- Dans le cas de travaux importants touchant à la structure du gros œuvre et/ou de la charpente, les toitures-terrasses et les toitures à pente qui ne respectent pas les dispositions du paragraphe 11.1.1.2. ci-dessus doivent être mises en conformité avec lesdites dispositions, sauf en cas d'impossibilité technique avérée,

- Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, téléphone) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de manière à ne pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.
- Sur les toitures terrasses, ces antennes doivent être implantées en retrait des façades, à une distance de l'acrotère* au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le point le plus haut de l'acrotère* et le point le plus haut de l'antenne.

11.1.3. - Locaux annexes et locaux techniques :

- Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.
- Les locaux annexes* réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- Les locaux techniques, y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, doivent être intégrés dans les constructions principales. En cas d'impossibilité, le cas d'une construction existante, ils peuvent être réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

11.1.4. - Devantures et vitrines en façade sur les espaces publics :

- Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.
- Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.
- Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.
- Les devantures doivent comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.
- Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- Lorsqu'une devanture existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée et mise en valeur ;

11.2. - Protection du patrimoine architectural :

- Le document graphique n°1 identifie des immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.

Zone USU

- Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturale du bâtiment, et notamment les formes de toiture, les modénatures, les baies* en façade, les menuiseries extérieures,
  - Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - Respecter les transformations du bâtiment postérieures à sa construction lorsqu'elles sont dignes d'intérêt et remédier à ses altérations.
- Lorsque la protection porte sur un ensemble de construction présentant une unité de volume, de couleurs, de matériaux ou de style, les travaux envisagés ne doivent pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des bâtiments protégés sont admises, sous réserve de respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques et de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale. Elles doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents du bâtiment, dans le cadre d'une architecture de qualité écartant toute forme de pastiche.
- La démolition des bâtiments protégés est interdite, sauf :
  - en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
  - - en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.3. - Clôtures :

11.3.1. - Généralités :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) est interdit.
- Le style Les clôtures existantes ayant un caractère architectural affirmé doivent être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux. En cas de réfection partielle, leur style doit être respecté.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque élément de clôture.

11.3.2. - Clôtures sur les voies publiques ou privées :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement par des éléments décoratifs.
- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Les clôtures doivent être à claire-voie mais peuvent comporter une partie pleine ou mur bahut, sur une hauteur maximale de 1 mètre, et une partie supérieure ajourée et constituée de matériaux rigides. Dans la partie située au-dessus du mur bahut, les vides représenteront au moins 70 % de la surface du plan de la clôture. Les portes et portails pourront être pleins.

11.3.3. - Clôtures sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- Dans le cas où il existe une différence de niveau entre les deux propriétés, la hauteur la clôture est mesurée par rapport au niveau du terrain le plus haut.

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

12.1. Dispositions générales :

12.1.1. - Réalisation du stationnement en dehors des voies publiques

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.
- Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article USU 3 ci-dessus.
- Les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et des bâtiments non résidentiels (Bureaux, commerce, hébergement hôtelier) doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.
- Dans les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m², il doit être affecté 2 % de la surface totale, avec un minimum 5 m², au stationnement des deux roues motorisés.
- Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

12.1.2. - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- En cas de constructions comportant plusieurs destinations (habitat, bureaux*, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher qu'elles occupent, arrondies à l'entier supérieur.
- Les places commandées ou enclavées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.
- Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est exprimé par tranche de surface de plancher, toute tranche de surface de plancher entamée est prise en compte dans le calcul du nombre minimum de place de stationnement.
- Pour le calcul du nombre minimum de place de stationnement nécessaire à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous est, dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

12.1.3. - Travaux sur constructions existantes et changement de destination :

12.1.3.1. - Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2.
- Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions après les travaux envisagés, calculé selon les

règles du paragraphe 12.2., et le nombre de places de stationnement existantes avant travaux et conservées.

- La réalisation de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée :

  - en cas d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée avent la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 80 m², et à condition que le nombre de logement ne soit pas augmenté ;
  - pour la construction de locaux annexes.

12.1.3.2. - Stationnement pour les vélos :

- Il est obligatoire de maintenir l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos existant avant les travaux résultant de l'application des règles du paragraphe 12.3.
- La superficie de l'espace destiné au stationnement sécurisé à réaliser sera égale à la différence entre la superficie nécessaire à la construction après les travaux envisagés, calculée selon les règles du paragraphe 12.3 et la superficie de l'espace destiné au stationnement sécurisé existant avant travaux et conservé.
- La réalisation de cet espace supplémentaire sera exigée si la règle ci-dessus induit la création d'un espace d'une superficie supérieure à 3 m², sauf si les caractéristiques de la construction ou du terrain l'interdisent.

12.1.4. - Impossibilité d'aménager des places de stationnement :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

12.2.1. - Caractéristiques des stationnements ;

12.2.1.1. - Accès aux places de stationnement :

- Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.
- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.2.1.2. - Dimensions des places de stationnement et des dégagements :

	Véhicules motorisés
Longueur utile (1)	5 mètres
Largeur utile (1)	2,50 mètres
Dégagement (1)	5,50 mètres
Superficie minimale par emplacement (accès et dégagement compris) (1)	25 m²

(1) Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent former un rectangle.

12.2.2. - Normes applicables selon la destination des constructions :

12.2.2.1. - Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au moins une place par logement.

12.2.2.2. - Constructions destinées au commerce :

- Pour la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat inférieure ou égale à 500 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour la surface de plancher destinée au commerce et à l'artisanat supérieure à 500 m², il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Lorsque la surface de plancher destinée au commerce ou à l'artisanat est supérieure à 250 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.3. - Constructions destinées aux bureaux :

- Il doit être réalisé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Au-delà de 4 places à réaliser, au moins 75 % des places doivent être situées en sous-sol ou dans le volume de la construction.
- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de transports en commun de type lourd (Train, RER, Tramway, T'Zen), cette norme est diminuée de 30 %.
- Lorsque la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.4. - Constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôts :

- Il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Lorsque la surface de plancher destinée à l'industrie est supérieure à 500 m², les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.
- Pour toute surface de plancher destinée à la fonction d'entrepôt, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réalisés sur le terrain.

12.2.2.5. - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il doit être réalisé au moins une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour autocar par tranche de 40 chambres. La place de stationnement pour autocar doit pouvoir être utilisée pour les livraisons.

12.2.2.6. - Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

12.3. - Norme de stationnement pour les vélos :

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

Zone USU

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos selon les normes définies ci-après.

Pour les nouvelles opérations créant plusieurs bâtiments, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans chaque bâtiment. Le calcul de la surface de cet espace est réalisé par bâtiment et conformément au paragraphe 12.3.2.

12.3.1. - Espace destiné au stationnement sécurisé des vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :

- couvert et éclairé ;
- situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage ;
- accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, éclairé, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Toutefois, lorsque la superficie minimale de l'espace exigée en application des normes ci-dessous est supérieure ou égale à 10 m², chaque emplacement doit avoir une superficie au moins égale à 8 m².

Lorsqu'une partie des places de stationnement est accessible aux visiteurs ou à la clientèle, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit l'être dans la même proportion.

12.3.2. - Superficie minimale de l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos :

- Constructions destinées à l'habitation :
L'obligation de créer un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos s'applique à partir de la création deux logements groupés dans la même construction.
La superficie de l'espace doit être d'au moins 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

- Constructions destinées aux bureaux :
La superficie de l'espace doit être d'au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher créée, avec une superficie minimale de 3 m².

- Autre destinations autorisées dans la zone :
L'obligation de créer un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos s'applique à partir de la création de plus de 500 m² de surface de plancher et de plus de 7 places de stationnement.
La superficie minimale de l'espace doit être au moins égale à 1,5 m² pour 4 places de stationnement créées, avec une superficie minimale de 3 m².

- Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
La superficie de l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos à doit être adaptée à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les établissements d'enseignement, cette superficie devra correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées, 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres formations.

Article USU 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 et de surfaces éco-aménageables :

13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres :

- Les espaces libres doivent être aménagés sensiblement au niveau du sol naturel, les affouillements et exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières du terrain en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.
- Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons…).
- Les dispositions des articles 13.1.2 et 13.2 ne s'appliquent pas aux construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

13.1.2 - Superficie minimale des espaces libres et des surfaces éco-aménageables :

13.1.2.1. - Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent présenter une superficie au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

Les **surfaces éco-aménageables** doivent être constituées :

a) de surfaces en pleine terre, d'une superficie au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

<u>Et</u>

b) de toitures-jardins

- Les espaces d'une superficie inférieure à 5 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la superficie minimale des espaces libres.

13.1.2.2. - Dispositions particulières au secteur USUa :

Les espaces libres doivent présenter une superficie au moins égale à 70 % de la superficie du terrain et être aménagé en espaces verts en pleine terre.

Les **surfaces éco-aménageables** doivent être constituées :

a) de surfaces en pleine terre, d'une superficie au moins égale à 70 % de la superficie du terrain.

<u>Et</u>

b) de toitures-jardins d'une superficie au moins égale à 50 % de la superficie des toitures des constructions.

Les toitures-terrasses végétalisées doivent être des toitures-jardins accessibles.

Le substrat des toitures-jardins doit permettre de reproduire aux mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture. Pour cela, elles comportent une

couche de substrat au moins égale à 50 cm, hors couches drainantes et filtrantes.

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces indigènes ou permettent d'accueillir une activité d'agriculture urbaine. Les espèces invasives sont interdites.

Les toitures-terrasses pourront être végétalisées en substrat continu ou cultivées avec contenants. Toutes les solutions techniques peuvent être associées sur un même toit, en jouant sur la création de différents espaces et usages du toit.

Les toitures terrasses végétalisées intègrent a minima les caractéristiques techniques suivantes :

- protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale ;

- présence d'un point d'arrivée d'eau et d'une évacuation ;

- utilisation de revêtements d'étanchéité visant à minimiser leur impact écologique, dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures végétalisées ;

- afin de préserver l'écosystème de la toiture à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche.

13.1.2.3. Travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes situées sur un terrain dont l'aménagement n'est pas conforme aux dispositions du paragraphe 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.
- Les espaces libres après travaux doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé soigné.

13.1.2.4. Travaux sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Lorsque les prescriptions relatives à la protection des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme indiqués sur les document graphique n°1 empêchent de satisfaire aux dispositions du paragraphe 13.1.2.1. ci-dessus :

- La superficie des espaces libres et des espaces en pleine terre existants avant travaux ne doit pas être diminuée.
- La qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

13.2. Plantations :

13.2.1. Obligation de planter :

- Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.
- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places.
- Le sol devra être correctement traité par des apports suffisants de terre végétale, permettant la conservation des plantations.
- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

13.2.2. Modalités de mise en œuvre des plantations :

- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation.
- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :
  - *Arbres à grand développement :*

    Les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.

    A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
  - *Arbres à moyen développement :*

    Les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
  - *Arbres à petit développement :*

    Les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre repartis régulièrement autour du tronc.
- Dans le cas de plantations sur dalles, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum :
  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,
  - 1 mètre pour les arbres à petit développement,
  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,
  - 2 mètres pour les arbres à grand développement.
- Les toitures et terrasses végétalisées doivent recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée et être accessibles pour leur entretien.

13.3 : Prescriptions localisées :

13.3.1. (Supprimé - Modification n° 2 du 17/12/2015.)

13.3.2. Espaces verts protégés :

- Les Espaces Verts Protégés en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 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.

13.3.3. 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 USU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

ARTICLE USU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

15.1. Matériaux

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables, d'origine locale ou biosourcés tels que le bois, la paille, le chanvre, la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton, etc… doit être privilégiée pour améliorer l'empreinte environnementale, réduire la consommation d'énergie des bâtiments et développer l'économie des territoires.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

De plus, afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

15.2. Caractéristiques thermiques et énergétiques

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée (optimiser les capacités de ventilation naturelle et d'ensoleillement de la parcelle, optimiser la compacité du bâtiment, privilégier les doubles orientations des logements, etc…).

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie avec un objectif de production de 30 % minimum d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.