

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### **I - Division du territoire en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières :**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en huit zones urbaines et une zone naturelle et forestière :

- Les zones urbaines se répartissent comme suit :

- a) Zone UA, qui comprend trois secteurs UAa, UAb et UAc
- b) Zone UC,
- c) Zone UD,
- d) Zone UE, qui comprend un secteur UEa
- e) Zone UI,
- f) Zone UR,
- g) Zone USU, qui comprend un secteur USUa,
- h) Zone UV.

- La zone naturelle et forestière : Zone N.

### **II - Emplacements réservés :**

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont indiqués sur le document graphique n°1. La liste des emplacements réservés, indiquant leur destination et leur bénéficiaire, est annexée au présent règlement.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

### **III - Espaces Boisés Classés :**

Le document graphique n°1 délimite des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L. 113-2)

Sauf application des dispositions de l'article L. 113-3 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## Dispositions générales

### IV - Protection du patrimoine :

#### - Patrimoine archéologique :

Conformément à l'arrêté N° 2004-277 du 20 février 2004 du Préfet de la Région d'Ile de France, définissant sur le territoire de Neuilly-sur-Marne des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive, les travaux visés par cet arrêté ne peuvent être entrepris qu'après consultation de la direction régionale des affaires culturelles et, le cas échéant, accomplissement des mesures d'archéologie préventive arrêtées par le Préfet de région, en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine.

#### - Patrimoine bâti :

- En application de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, toute construction nouvelle, démolition, déboisement, transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, défini à l'article L 621-30-1, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le permis de construire tient lieu de ladite autorisation lorsqu'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 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 11.

### V - Risques naturels et technologiques :

- La commune de Neuilly-sur-Marne est soumise **au risque d'inondation** par débordement direct de la Marne (PPRI Marne approuvé le 15/11/2010) et **au risque de mouvements de terrains** consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux.
- Les **travaux projetés à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques** de transport ou de distribution (hydrocarbures, gaz, électricité, télécommunications, assainissement, eau potable et ses réservoirs, vapeur d'eau, transports publics guidés...) sont soumis aux dispositions des articles L. 554-1 et suivants et R. 554-1 et suivants du code de l'environnement.
- Lorsque ces travaux se situent à **proximité de canalisations de transports de gaz**, ils doivent respecter les servitudes d'utilité publique instituées en application des articles L. 555-16, R. 555-30 et R 555-31 du code de l'environnement (arrêté préfectoral n° 2015-3227 du 26 novembre 2015).
- A **proximité des lignes de transport d'électricité** (ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres), les établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.) ne doivent pas être implantés dans les zones exposées à un champ magnétique de plus de 1  $\mu$  T.

### VI - Nuisances sonores :

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.

## VII - Adaptations mineures :

Conformément aux dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du code de l'urbanisme.

## VIII - Dérogations :

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre ;
  - la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
  - la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
  - des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Conformément aux dispositions de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme :

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par les articles R. 152-5 à R. 152-7 du code de l'urbanisme, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

## **Dispositions générales**

Conformément aux dispositions de l'article L.152-6 du code de l'urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

## **IX - Application de règlement aux constructions existantes :**

### **1 - Dispositions générales :**

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation thermique ou phonique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13.
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelables qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 12,13.

## **2 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans :**

Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU, détruit ou démolit depuis moins de dix ans, est autorisée :

- Dans les zones U, à l'exception des cas où le bâtiment détruit ou démolit :
  - est situé dans un emplacement réservé délimité en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
  - est situé dans un périmètre délimité pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, en application de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme ;
  - est situé dans un terrain pouvant être concerné par des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, délimité en application de l'article L. 151-41 (dernier alinéa) du code de l'urbanisme ;
  - ne respecte pas les dispositions des articles 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - et 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement de la zone considérée.
- Dans les zones N, dans les conditions définies à l'article N 2-1 du règlement.
- Dans un secteur couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis (PPRI), à condition qu'il respecte les dispositions du dit plan.

## **3 - Constructions irrégulières au regard du droit de l'urbanisme :**

Conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## **X - Application du règlement aux lotissements :**

Dans le cas d'un lotissement, le règlement s'applique individuellement à chaque lot, à l'exception de l'article 4.

## Dispositions générales

### **XI - Application du règlement à la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le règlement s'applique à l'ensemble du projet, à l'exception des dispositions des articles 6 et 7 qui s'appliquent individuellement à chacun des terrains issus de la division projetée.

### **XII - Occupations du domaine public :**

Les occupations du domaine public de voirie de la commune Neuilly-sur-Marne et du département de Seine-Saint-Denis sont soumises à autorisation, conformément au code de la voirie routière et aux règlements de voirie établis pour son application.

### **XIII - Définitions :**

Les définitions ci-dessous doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques. Les modalités d'application inscrites dans le règlement des zones s'imposent à celles exposées dans le présent lexique.

#### **Accès :**

L'accès est le point de jonction du terrain avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale. Il constitue un élément du projet de construction et appartient au terrain d'accueil de ce projet. Il correspond suivant les cas à une partie du linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur ou sortent du terrain de l'opération depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale.

#### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Muret couronnant généralement une terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité et éventuellement à masquer les éléments en saillie sur une toiture à faible pente.

**Activité artisanale : voir « Artisanat »**

**Activité industrielle : voir « Industrie »**

#### **Alignement :**

L'alignement est la limite du domaine public de la voirie au droit des propriétés riveraines.

**Annexe : voir « Locaux annexes »**

#### **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

### **Attique :**

Étage placé au sommet d'une construction, et de proportions moindres que l'étage inférieur

### **Baie :**

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente, pour y recevoir généralement une porte ou une fenêtre. Voir « mur aveugle ou façade aveugle »

Une porte d'accès au rez-de-chaussée ou premier niveau habitable est considérée comme une baie si elle transparente sur une hauteur de 0 à moins de 1,70 mètre de hauteur par rapport au niveau du plancher.

La limite externe des balcons, des terrasses et des loggias est assimilée à une baie constituant des vues.

La limite externe des perrons et escaliers extérieurs n'est pas assimilée à une baie constituant des vues.

### **Balcon :**

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment, fermée par un garde-corps et située devant une ou plusieurs baies normalement accessibles uniquement depuis l'intérieur du bâtiment.

### **Bâtiment :**

Construction présentant un espace intérieur utilisable.

### **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

### **CINASPIC : Voir Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

### **Coefficient d'emprise au sol : voir « emprise au sol des constructions »**

### **Coefficient d'occupation du sol (COS) :**

Le coefficient d'occupation du sol a été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

### **Combles :**

Les combles désignent les volumes compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture d'une construction. Un comble est considéré comme aménageable à partir de 1,80 mètre sous poutre, à condition que le plancher soit porteur. Il constitue dans ce cas un niveau. La surface du niveau des combles est inférieure à celle de l'étage inférieur.

### **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SP) totale.

### **Construction :**

La notion de construction au sens du code de l'urbanisme et du présent règlement recouvre :

## Dispositions générales

- Toute construction, quelle que soit sa destination, même ne comportant pas de fondation, et notamment les bâtiments.
- Toute installation, ouvrage, outillage, qui implique une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les ouvrages de toute nature accessoires d'une construction principale ou rapportés à celle-ci font partie de la construction.

## Construction existante :

Pour être considéré comme existante au sens du présent règlement, une construction doit avoir une existence physique et une existence légale.

- **Existence physique de la construction** : La construction ne doit pas être en l'état de ruine ou, si elle est inachevée, doit avoir atteint un état d'avancement des travaux suffisant pour qu'elle puisse être qualifiée de construction.

- **Existence légale de la construction** : La construction doit avoir été construite conformément au permis de construire accordé ou conformément à la législation applicable à l'époque de sa construction ou avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire. Les modifications ultérieures de la construction doivent avoir été réalisées conformément à la législation applicable au moment de leur réalisation.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme.

## Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Une construction comprenant des logements nécessaires ou indissociables d'un CINASPIC (logements de fonction, logements de gardien, notamment) relève de la destination « Habitation » lorsque la surface de plancher des locaux d'habitation est supérieure à 50 % de la surface de plancher de la construction.



Dans le cas de plusieurs constructions distinctes, la destination de chacune d'elles est déterminée indépendamment de celle des autres.

### **Contiguïté :**

Etat de deux choses qui se touchent. Si ces 2 choses sont réunies par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert, elles ne sont pas considérées comme contiguës. (cf. CE 10 nov. 1993, Commune de Prades-de-Lez, rec. CE p. 1092 – CE 4 février 1994, commune de Morancé, req. N° 112512)

### **Cours communes :**

Les servitudes dites « de cours communes » sont définies par le code de l'urbanisme :

#### **. Article L.471-1 :**

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.

#### **. Article R.471-1 :**

La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de "cours communes" en application de l'article L. 471-1 est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des parcelles qui statue comme en matière de référé.

#### **. Article R.471-2 :**

Le président doit, en rendant son ordonnance, concilier les intérêts des parties en cause tout en assurant le respect des prescriptions d'urbanisme.

Il entend les propriétaires intéressés, l'autorité administrative compétente et peut ordonner toutes mesures d'instruction, et notamment se transporter sur les lieux.

#### **. Article R.431-32 :**

Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, la demande est accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes.

### **Déchets :**

Sont considérés comme des déchets l'ensemble des ordures ménagères, des ordures générées par toutes activités et les encombrants.

### **Destination des constructions :**

En application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, les règles édictées dans le présent règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte

## **Dispositions générales**

exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

## **Distance entre constructions :**

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions.

Les saillies ne sont pas prises en compte dans la distance entre constructions, à l'exception des balcons et éléments de construction (oriels, bow-windows...) en saillie de plus de 0,80 cm par rapport au plan de la façade.

## **Egout du toit**

L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.

## **Emplacement réservé :**

En application des articles L. 151-41 et R.123-11 § d du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fixe les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, délimités sur le document graphique n°1.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

## **Emprise au sol des constructions :**

Pour l'application du présent règlement, l'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume de la ou des constructions, après exclusion des saillies réglementées par les articles 6 et 7 du règlement.

**Pour le calcul de l'emprise au sol (voir schéma ci-après) des constructions, y compris des constructions annexes :**

### **• Sont notamment pris en compte :**

- l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
- les escaliers extérieurs dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> ;
- les parties de construction, telles que les terrasses, perrons et rampes dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètres à compter du sol existant ;
- les saillies des balcons et parties de constructions de plus de 0,20 mètre par rapport au plan de façade.

### **• Sont exclus :**

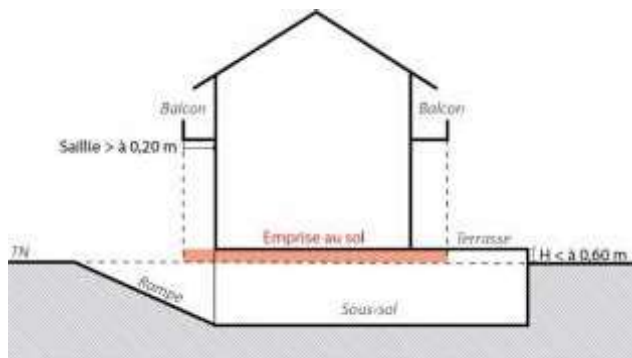
- les débords, auvents et surplombs, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (tels que les modénatures, débords de toiture, marquises, oriels, éléments architecturaux, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire) ;
- les installations ou constructions\* nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- pour les constructions existantes\*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 0,20 mètre ;
- Les piscines et bassins de plain-pied.

## Dispositions générales

Pour l'application des dispositions relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), l'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du même code :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »



### Emprise publique :

Constitue une emprise publique pour l'application de l'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, un parc ou jardin public, un cimetière, une aire de stationnement public ainsi que les voies et chemins piétons, cyclables, les cours d'eaux et canaux domaniaux.

Les limites avec les autres espaces du domaine public, et notamment les limites avec le domaine public ferroviaire, et avec les terrains supportant des équipements publics (équipements scolaires, socioculturels, hospitaliers, pénitentiaires, les terrains de sport et de loisirs etc.) sont considérées comme des limites séparatives, auxquelles s'appliquent dispositions de l'article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - du règlement.

### Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher (SP) totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### Espace Boisé Classé :

En application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

### Espaces libres :

Cette expression désigne les espaces hors voie libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Sont comptés dans les espaces libres :

## **Dispositions générales**

- Les voies de desserte interne et les aires de stationnement,
- Les rampes d'accès à des sous-sols,
- Les emmarchements et rampes d'une hauteur inférieure à 0.60 mètre,
- Les terrasses et les piscines non couvertes et de plain-pied.

## **Espèce indigène ou espèce locale**

Espèce végétale présente naturellement en un lieu, sans y avoir été amenée par l'Homme. La liste des espèces préconisées en Ile-de-France est établie par l'Agence Régionale de Biodiversité.

## **Espèce invasive**

Espèce végétale introduite, intentionnellement ou non, dans un territoire situé hors de son aire de répartition naturelle, qui se multiplie sur ce territoire et y forme une population pérenne nuisant à la diversité biologique. La liste des espèces considérées comme invasives est établie par l'Agence Régionale de Biodiversité.

## **Façade aveugle : voir « mur aveugle »**

### **Faitage :**

Point le plus élevé d'un toit ; Sommet d'une toiture à plusieurs pentes.

### **Habitation :**

Cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service, logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs...

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher (SP) d'habitation proprement dite est au moins égale à 50 % de la surface de plancher (SP) occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

### **Hauteur :**

- 1°) La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.
- 2°) 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.
- 3°) La hauteur des constructions est définie :
  - soit comme une hauteur totale, ou au faitage,
  - 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.

- 4°) 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 faitage 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.

- 5°) Sont compris dans la hauteur des constructions :

- Les murs écrans des balcons et terrasses.

### **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

### **Industrie :**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SP) totale.

### **Jour de souffrance :**

Les jours de souffrance, définis aux articles 675 et suivants du Code civil, ne constituent pas des baies.

### **Limite séparative :**

Une limite séparative est une limite entre deux terrains.

### **Limite séparative latérale :**

Limite séparative joignant une voie ou une emprise publique.

En cas de limite séparative latérale non rectiligne, les parties de limite séparative en continuité d'une limite séparative latérale sont considérées comme des limites séparatives latérales si elles présentent par rapport aux voies et emprises publiques un angle supérieur ou égal à 45°

### **Limite séparative de fond de parcelle :**

Limite séparative ne joignant pas de voie ou d'emprise publique, situées à l'opposé de celles-ci et dont les deux extrémités joignent une autre limite séparative.

### **Locaux annexes :**

Sont considérés comme des locaux annexes les bâtiments de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et répondant aux conditions suivantes :

- ils doivent ne compter qu'un seul niveau, en rez-de-chaussée.
- ils doivent être affectés à l'usage de cellier, bûcher, abris de jardin, local technique de piscine, remise, garage, abris couverts, local vélos ou local destiné au stockage ou à la collecte des déchets et des encombrants.
- ils ne doivent pas communiquer par l'intérieur avec la construction principale.

### **Logements-foyer et résidences sociales :**

Etablissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance :

- des personnes handicapées ou des personnes âgées,
- des personnes ou aux familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant,
- des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants.

### **Logement pour étudiants :**

## **Dispositions générales**

Logement locatif social loué à un ou plusieurs étudiants ou dont le locataire principal est une association déclarée ou un CROUS.

### **Logement locatif social :**

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

### **Mur aveugle ou façade aveugle :**

Un mur aveugle ou une façade aveugle est un mur ou une façade qui ne comporte pas de baies constituant des vues.

La limite externe des balcons, terrasses et des loggias est assimilée à une baie constituant des vues.

Ne constituent pas des vues :

- les jours de souffrance, définis aux articles 675 et suivants du Code Civil ;
- à condition que le mur ou la façade soit implanté en retrait des limites séparatives :
  - . les baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,70 mètre au-dessus du niveau intérieur du plancher fini.
  - . les portes d'accès au rez-de-chaussée composées d'éléments pleins ou transparentes au-dessus de 1,70 mètre par rapport au niveau intérieur du plancher fini.

Dans le cas de façade dont une partie seulement comporte des baies constituant des vues, on considère que la partie de façade comportant des baies se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie.

### **Ouvrages publics :**

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres, postes techniques électriques ou de gaz...

### **Perron :**

Escalier extérieur de quelques marches se terminant par une plateforme sur laquelle donne une porte d'entrée à un bâtiment.

### **Pleine terre :**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de qualifier un espace de pleine terre.

### **Recul (L) :**

Le recul est la distance entre la construction et l'alignement d'une voie publique ou la limite de fait d'une voie privée ou la limite d'une emprise publique (article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) ou par rapport aux limites séparatives (article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparative.)

Cette distance se mesure horizontalement et perpendiculairement à la façade, entre tout point de cette façade et le point le plus proche à la verticale de l'alignement, de la limite de fait de la voie privée, de la limite de l'emprise publique ou de la limite séparative.

Les saillies ne sont pas prises en compte dans le recul par rapport aux voies.

Les saillies ne sont pas prises en compte dans le recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des balcons et éléments de construction (oriels, bow-windows...) en saillie de plus de 0,80 cm par rapport au plan de la façade.

### **Résidence sociale :**

Logement-foyer destiné aux personnes ou aux familles éprouvant, au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant.

### **Retrait : voir « recul ».**

### **Saillie :**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction (modénature, balcon, gouttière, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps, emmarchement, marquises...).

### **Sous-sol :**

Partie utilisable d'une construction au-dessous du rez-de-chaussée, située partiellement ou totalement sous le niveau du sol extérieur.

### **Surface de plancher (SP) :**

La surface de plancher est définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation (immeuble d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain :**

Un terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **Terrain naturel :**

## Dispositions générales

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré par exemple.

## Toiture

Partie supérieure d'une construction servant de couverture et d'étanchéité.

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes ( $\leq 5\%$ ) permettant l'écoulement des eaux.

Toiture-terrasse accessible : toiture-terrasse accessible aux occupants ou usagers de l'immeuble.

Toiture-terrasse végétalisée : toiture recouverte d'un substrat végétalisé, d'une couche filtrante, d'une couche de drainage, d'un complexe étanchéité-isolation et d'un pare-vapeur. Elle présente des avantages sur les plans bioclimatique, hydraulique, phonique et esthétique, de la biodiversité et du rafraîchissement.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction. Les toitures à pente incluent les toitures « à la Mansart », comportant deux pans dont les pentes sont différentes (le terrasson et le brisis).

Toiture - jardin : toiture terrasse végétalisée accessible.

## Unité foncière : voir « Terrain »

### Véhicule :

Est considéré comme véhicule tout engin mobile motorisé qui permet de déplacer des personnes ou des charges d'un point à un autre (voitures, poids lourds, autobus, deux roues, motorisés...). Sont exclus de cette appellation les deux roues non motorisés, les appareils de transport de charges manuels...

### Vis-à-vis :

Etat de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis d'une construction à une autre lorsqu'il y a visibilité directe d'une façade comportant des baies assurant l'éclairément à une autre façade même aveugle lui faisant face d'une même construction ou de deux constructions différentes.

### Voie :

Une voie est un espace public ou privé destiné à la circulation des personnes et/ou des véhicules (rue, liaisons piétonnes, pistes cyclables), comportant les aménagements nécessaires.

Sont considérées comme des voies pour l'application du règlement :

- toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques du règlement, à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu ;
- toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques du règlement, d'une des prescriptions suivantes :
  - . Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique,
  - . Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
  - . Voie ou voie piétonne à conserver, créer ou modifier ;
- toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement,
- toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du conseil municipal,
- toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.



## **Dispositions générales**

Les dessertes internes aux terrains ne sont pas des voies pour l'application du règlement.