Le Raincy

PLU
Plan Local d'Urbanisme

LE RAINCY

Grand Paris Grand Est
TERRITOIRE D'AVENIR

4 - RÈGLEMENT

Modification n°1

Annexe à la délibération du 25 juin 2019

Leraincy.fr

PLU approuvé le 31 janvier 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **4**
Article 1 - Champ d'application territorial du plan 5
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols 5
Article 3 - Division du territoire en zones 5
Article 4 : Adaptations mineures 6
Article 5 : Vestiges archéologiques 6
Article 6 : Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages 6
Article 7 : Reconstruction après sinistre 7
Article 8 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire 7
Article 9 - Servitudes de cours communes 8
Article 10 : Risques naturels, technologiques, nuisances 8
Article 11 : Division de logement 8
Article 12 : Plantations existantes 8

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **9**

REGLEMENT DE LA ZONE UA **10**
1. Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 12
Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 12
Article UA 3 – Conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public 14
Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux 14
Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles 17
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques 17
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 19
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 21
Article UA 9 - Emprise au sol des constructions 22
Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions 22
Article UA 11 - Aspect extérieur 24
Article UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. 29
Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. 32
Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol 36
Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales 37
Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 37

REGLEMENT DE LA ZONE UC **38**
1. Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 40
Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 40
Article UC 3 – Conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public 42
Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux 42
Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles 45
Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques 45
Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 47

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.. 50
Article UC 9 - Emprise au sol des constructions 50
Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions 51
Article UC 11 - Aspect extérieur 53
Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. 57
Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. 60
Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol 64
Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales 65
Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 65

REGLEMENT DE LA ZONE UE 66
1. Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 67
Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 67
Article UE 3 – Conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public 68
Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux 68
Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles 71
Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques 71
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 73
Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.. 76
Article UE 9 - Emprise au sol des constructions 76
Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions 77
Article UE 11 - Aspect extérieur 78
Article UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. 82
Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. 86
Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol 89
Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales 90
Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 90

REGLEMENT DE LA ZONE N 91
1. Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 92
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 92
Article N 3 – Conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public 93
Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux 93
Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles 95
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques 95
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 96
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 96
Article N 9 - Emprise au sol des constructions 96
Article N 10 - Hauteur maximale des constructions 96
Article N 11 - Aspect extérieur 97
Article N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. 100
Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. 100
Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol 104
Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales 105
Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 105

LEXIQUE 106

ESSENCES CONSEILLEES POUR LES PLANTATIONS D' ARBRES ET ARBUSTES .115

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le présent PLU relève des dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme tels qu'en vigueur au 31 décembre 2015. Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

1. Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Raincy.
Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme, hors constructions, aménagements, installations et travaux en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés visés au b) de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme..

2. Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols

RAPPELS
Conformément à la délibération du conseil municipal du 5 septembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Conformément à la délibération du conseil municipal du 5 septembre 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Conformément à la délibération du conseil municipal du 23 mai 2016, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation.
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
…
Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29 novembre 1978, modifié les 30 juin 1993, 13 mars 2000, 21 décembre 2009.

Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme: les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, si elles sont plus contraignantes.
Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, la protection du patrimoine, etc…

3. Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines et naturelles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

3.1. Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone UA, zone UC, zone UE.

3.2. Les zones naturelles, dites zone N

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone N.

3.3. Les espaces boisés classés et les emplacements réservés

Le plan indique par ailleurs :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4. Article 4 : Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions des articles 1 et 2, ainsi que les servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf les dérogations que le PLU prévoit lui-même le cas échéant (règles alternatives) ou que la loi le prévoit.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol ou le caractère des constructions avoisinantes.

5. Article 5 : Vestiges archéologiques

Sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (art. L.531-14 du Code du Patrimoine) en procédant à une déclaration en mairie et au service régional de l'archéologie.

6. Article 6 : Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage dans la formation de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Le PLU protège également en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme les ensembles paysagers écologiques remarquables, identifiés et localisés en quartiers et îlots, ainsi que les groupes d'arbres et arbres isolés, qui présentent un intérêt de conservation dans l'équilibre du paysage, leurs qualités écologiques, végétales et arboricoles.

La liste de ces éléments remarquables figure dans les documents 8.1 et 8.2 du présent PLU. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

Par principe, toutes les dispositions doivent être prises pour conserver les éléments identifiés comme remarquables au PLU.

Tout changement d'affectation et d'évolution de ces sites identifiés, toute suppression de ces références remarquables du patrimoine urbain, architectural et paysager, oblige de prévoir leur reconstitution ou leur restauration dans la réalisation du projet en justifiant leur suppression qui doit être liée à des contraintes techniques de sécurité ou phytosanitaires. La demande d'autorisation préalable auprès de la ville doit, alors, être accompagnée d'une justification de la demande de suppression et d'une description des conditions de reconstitution ou restauration.
Egalement, toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre identifié aux annexes, pour quelque motif que ce soit, nécessite une demande d'autorisation en mairie.
Lorsqu'il s'agit d'ensembles paysagers écologiques regroupés en îlots identifiés et localisés, ces derniers sont soumis à des obligations de non constructibilité – cf Art R151-43 du code de l'urbanisme..

7. Article 7 : Reconstruction après sinistre

L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments légalement édifiés pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être autorisés, avec une surface de plancher au plus égale à la surface de plancher existante, et avec la même destination, ce afin :

- soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,
- soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
- soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
- soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses, …).

Cette reconstruction après sinistre doit être effectuée dans le respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Dans tous les cas, une demande de permis de construire devra être déposée en mairie.

8. Article 8 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

9. Article 9 - Servitudes privées

Aucun contrat de cour commune, de passage, etc… ne peut venir déroger aux règles prévues au présent PLU.

10. Article 10 : Risques naturels, technologiques, nuisances

Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux
La commune du Raincy est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

Risques de ruissellement
La commune du Raincy, compte tenu de la topographie et de l'urbanisation est soumise à de forts ruissellements lors des épisodes orageux importants. Tous les travaux et aménagements doivent concourir à limiter l'écoulement des eaux de surface qui rejoignent le réseau d'assainissement.

Nuisances acoustiques
Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées.

11. Article 11 : Division de logement

L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLU, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable. La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à 25 m².

12. Article 12 : Plantations existantes

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants.

13. Article 13 : Mixité sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme une servitude de mixité sociale est instaurée sur l'ensemble de la commune pour les programmes de construction de logements.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

La zone UA est une zone dense en ordre continue le long des axes structurants
Cette zone a vocation à accueillir principalement des logements, des commerces et des bureaux.
Elle comprend deux sous-secteurs UAa et UAb dont la densité est légèrement plus faible et où le bâti est discontinu.

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

1. Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions et extensions à usage industriel, les entrepôts ;

1.2. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ;

1.3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme ;

1.5. Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules... ;

1.6. Les ouvertures et exploitations de carrières.

1.7. Les démolitions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées sur le plan de zonage.

1.8. Les modifications des volumes existants sur les constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées sur le plan de zonage.

1.9. Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » identifiés sur le document graphique est interdit.

1.10. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction, uniquement le long des « linéaires commerciaux ».

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

2.1. La commune est en rattrapage de ses obligations au regard de la loi SRU, il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme à destination de logement, de construction, d'aménagement ou de changement de destination à partir de 800 m² de surface de plancher (SdP) calculés selon les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou 12 logements. Ceux-ci disposeront d'un accès et d'une gestion locative autonomes. Ils pourront être réalisés dans un volume séparé, tout en s'inscrivant dans la même unité foncière.

2.2. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.

2.3. La rénovation dans le volume existant des établissements industriels ou artisanaux présents, à condition que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants.

2.4. La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au plan de zonage est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition partielle rendue nécessaire lors de travaux de mise en conformité (sécurité incendie, accessibilité…)

- Démolition partielle ou totale pour les constructions menaçant ruine, ou vétustes et pour les immeubles insalubres.

2.5. L'extension des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées sur le plan de zonage est autorisée à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la valeur patrimoniale et qu'elles ne dénaturent par les constructions d'origine.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

3.2. Accès

3.2.1. L'accès est aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être imposé.

3.2.2. Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur une unité foncière est limité à un.

3.2.3. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.4. Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 4,00 m.

3.3. Voirie

3.3.1. Les constructions et installations nouvelles sont édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.3.2. Les voies nouvelles permettent d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3.3. La création de voie privée ouverte à la circulation en impasse est interdite.

4. Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. A l'intérieur des propriétés, tous les branchements, y compris électricité, téléphone, réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

4.2. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.3. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées sont recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable, dans le respect du réseau local d'assainissement.

4.3.1. Eaux usées

Le déversement des eaux usées dans les fosses, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.
Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées est autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

4.3.2. Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel sont sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.
L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera privilégiée. Tout projet présentera une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration, rétention, récupération) et leur pollution.

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

- A ciel ouvert et faiblement décaissées
- Esthétiques et paysagères
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

4.3.2.1. Principe général : zéro rejet

Il est recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes…) doivent être prises en compte. Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite (cf Carte des informations utiles)
Hors zone des carrières de gypse, et dans les zones en aléa moyen de retrait gonflement des argiles, l'infiltration des eaux pluviales est recommandée, mais toutes les précautions devront être prises. Ces dispositifs devront être conçus après avoir fait réaliser une étude du sol et sous-sol appropriée.

Exemples de techniques « alternatives » à privilégier :

- Noues et espaces décaissés végétalisés inondables
- Tranchées drainantes d'infiltration
- Zones temporairement inondables intégrées à l'aménagement paysager (espaces verts, parkings, etc…)
- Toitures végétalisées à fort substrat dans la mesure du possible

Un ruissellement exclusivement à ciel ouvert sera recherché, par exemple via des caniveaux, déconnexion des descentes EP au niveau du sol, tranchées drainantes de collecte, etc…

Aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté.

4.3.2.2. Principe dérogatoire : raccordement aux réseaux à débit limité

Toute éventuelle impossibilité technique de l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devra être justifiée par une étude géotechnique adaptée. Dans ce cas un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé à titre dérogatoire. Des installations ou aménagements doivent alors être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Deux zones de rejet des eaux pluviales distinctes au Raincy :
Le débit de fuite admissible au branchement au réseau d'eaux pluviales sera limité à 10l/s/ha ou 7/l/s/ha selon la zone, qui est définie par la carte de zonage départemental en vigueur éditée par la DEA, dans laquelle s'inscrit l'opération de construction. Les dispositifs de stockage devront être dimensionnés pour recueillir une pluie de période de retour de 10 ans…

Un débit admissible plancher
Les petites parcelles dont le débit de fuite serait inférieur à 1l/s pourront se rejeter au débit de 1l/s. En effet, les techniques actuelles de régulation du débit (Vortex, etc…) permettent difficilement d'envisager des débits inférieurs à 1l/s.
Exemple d'une parcelle de 800 m² avec impossibilité de pratiquer l'infiltration et imposée à 10l/s/ha :
Cette parcelle de 800 m² devrait avoir un débit autorisé de 10/0,08 ha = 0,8l/s ramenée à 1l/s.
Toute valeur inférieure à 1l/s sera ramenée à 1l/s.

Demande de branchement

- Toute demande de raccordement devra être accompagnée d'une note de synthèse présentant les solutions techniques mises en place pour limiter et ralentir les ruissellements (limiter l'imperméabilisation, favoriser la végétalisation, , mettre en oeuvre des pavés à joints engazonnés, utiliser des toitures végétalisées etc…), stocker les eaux pluviales et les réutiliser pour des usages domestiques (arrosage, sanitaire…) via des dispositifs techniques simples

Dépollution éventuelle
Toute installation industrielle ou artisanales doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Après traitement éventuel, les eaux de ruissellement doivent impérativement transiter par des dispositifs végétalisés de phytoremédiation avant rejet au milieu récepteur.

4.4. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

4.5. Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera effectuée par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

Locaux de stockage

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, en particulier la division de logements, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Pour tout projet, un emplacement pourra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif). En cas d'installation collective, le mode de gestion devra être précisé

Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.

Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté, soit moins de 50 mètres de l'accès au bâtiment.

5. Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

6. Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile d'une longueur supérieur à 3 mètres, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, et aux emprises publiques (squares, places…).

6.2. Règles

6.2.1. Sur l'avenue de la Résistance et les places de Gaulle et Thiers toute construction nouvelle est implantée à l'alignement. Pour les terrains d'angles, l'implantation à l'alignement sur la voie perpendiculaire est autorisée sur une longueur maximale de 9 mètres.

6.2.2. Sauf mention portée sur le plan de zonage, sur le reste de la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa et UAb, toute construction

nouvelle est implantée au-delà d'une marge de reculement allant de 4 à 7 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement. La Bande Constructibilité Principale est dans ce cas de 16 mètres de profondeur et implantée dans la marge de recul, à l'alignement de la façade.

6.2.3. Sauf mention portée sur le plan de zonage, dans les secteurs UAa et UAb, toute construction nouvelle est implantée au-delà d'une marge de reculement de 4 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

6.2.4. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, elle sera implantée en ménageant un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines, sous réserve de l'état des bâtiments voisins existants.

6.2.5. La distance horizontale mesurée perpendiculairement à l'alignement, entre tout point de la construction (garde coprs, corniche, pare vue et lucarne inclus) et le point de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 9 mètres ($D \geq H > 9m$).

6.2.6. Saillies et encorbellements au-dessus des voies publiques ou privées :

Les éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures sont autorisées avec une saillie au plus égale à 0,20 mètre.
Cette saillie peut être portée à 0,30 mètre pour les appuis de fenêtre et pour les bandeaux situés au-dessus du plancher haut du premier étage.
Cette saillie peut être portée à 0,80 mètre pour les balcons situés à partir du deuxième étage.
Les saillies au dessus du domaine public départemental devront de plus être conformes au règlement départemental de voirie.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Conservation de l'implantation existante, dans le cas d'une reconstruction ou d'une surélévation d'un bâtiment Les extensions des constructions d'habitation sont également admises au même alignement que la construction principale déjà existante sur un linéaire de façade de 3 mètres maximum lorsqu'elles en respectent le volume et l'architecture et quand elles ont pour but l'amélioration du bâtiment (sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers…).

6.3.2. Pour les CINASPIC, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 2 mètres. Par ailleurs, la distance entre la façade et l'alignement opposé ne peut être inférieure à la hauteur totale de cette façade amputée de 4 mètres – (D>H-4).

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

Les règles d'implantation sont différentes selon que la construction est située dans une bande de construction principale de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement, ou dans la bande de constructibilité secondaire.

7.1. Implantation dans la bande de constructibilité principale

Dans la zone UA dans le secteur de l'Avenue de la Résistance et des places du Général de Gaulle et Thiers, à l'exclusion du reste de la zone UA et des secteurs UAa et UAb, l'implantation est imposée sur les deux limites latérales. Sur ces secteurs l'implantation en fond de parcelle est possible pour des constructions en rez de chaussée, à occupation commerciale implantées à l'alignement sur rue.
Pour les autres occupations, l'implantation en retrait est obligatoire, avec la même règle que celle définie à l'article 7.2.1

Dans le reste de la zone UA et les secteurs UAa et UAb, l'implantation est autorisée sur une limite latérale ou en retrait des limites. En cas de retrait, ceux-ci doivent respecter les règles définies ci-après, pour les implantations dans la bande de constructibilité secondaire.
L'implantation est différente selon que les constructions ou partie de construction comportent des baies principales ou pas, telles que définies dans le lexique.
L'implantation par rapport à la limite de fond de parcelle devra respecter une distance égale à la hauteur plafond H, de la construction.

7.2. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire :
Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, et impérativement en volumes séparés avec une hauteur plafond maximum de H=9 mètres.
.

7.2.1. Pour les façades comportant des baies principales :
La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur plafond définie à l'article UA 10. En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

7.2.2. Pour les façades comportant des baies secondaires ou sans baies
La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale 9 mètres.

7.2.3. Dans les secteurs UAa et UAb, une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient :

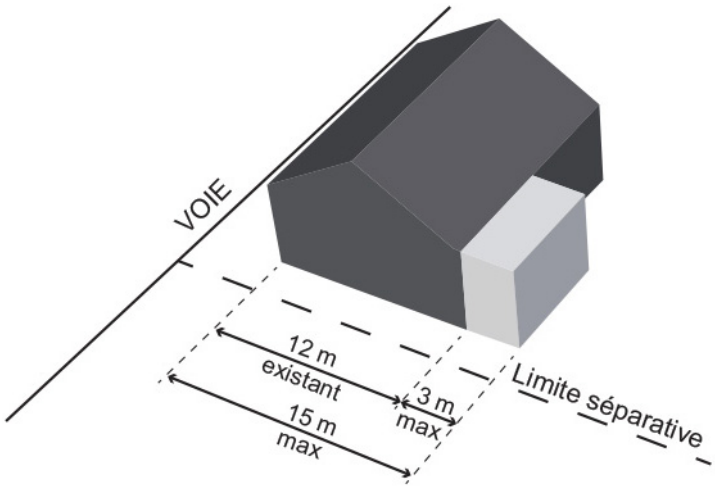
- de 2,20 mètres de hauteur maximum
- limitées à 30% de la longueur de la limite séparative concernée dans la limite de 7 mètres cumulés sur le périmètre de la parcelle.

Dans le reste de la zone UA, une implantation en limite séparative est autorisée pour toute construction n'excédant pas 4,00 mètres de hauteur.

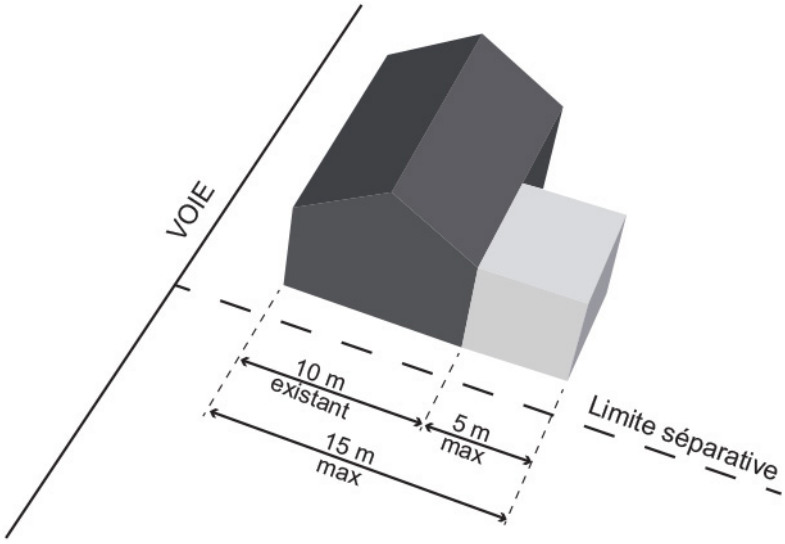
7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dans les secteurs UAa et UAb pour les terrains, existants avant l'approbation de la modification n°1 du PLU, d'une largeur inférieure à 16 mètres, l'implantation est autorisée sur les deux limites latérales dans la bande de constructibilité principale

7.3.2. Agrandissement des constructions existantes non-conformes à la règle : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant, cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de la façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres, sans aggraver les autres règles (fig 1 et 2).



Cas d'une construction existante de 12 mètres de profondeur, l'extension ne peut excéder 3 mètres.
fig 1



Cas d'une construction existante de 10 mètres de profondeur, l'extension ne peut excéder 5 mètres. fig 2

7.3.3. Sont exclus des règles de retrait les éléments architecturaux suivants :

- Les stores mobiles, les volets,
- Les corniches, les débords de couverture,
- Les murs de soutènement, les jardinières,
- Les dispositifs de performance énergétique.

7.3.4. Les CINASPIC peuvent être implantés sur les limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives, dans la bande de constructibilité secondaire. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 3 mètres.

7.3.5. Les retraits définis à l'article 7.1 peuvent être diminués de 20 cm pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, des constructions existantes.

7.3.6. L'implantation en limite séparative, lorsqu'il s'agit d'une limite séparative avec un terrain sur lequel est édifié un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifié à l'annexe 8.1 du présent PLU, est interdite.

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

8.1. Constructions à usage d'habitation, commerces et services
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 9 mètres. L = H ≥ 9 mètres

8.2. Constructions annexes
Pour les constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur, cette distance est fixée à 4 mètres minimum.

8.3. CINASPIC

Les CINASPIC et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

9. Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

9.1. Règle générale :

9.1.1. En zone UA et UAa dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie concernée, dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie restante du terrain.

9.1.2. En zone UAb, dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m², une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum.
- Au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%
- Au delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%.
- Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

9.2. Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles du présent article.

10. Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Règles

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article UA6, composé de trois éléments (fig 3) :

- un plafond (H)
- un segment vertical (V),
- un segment oblique (C) à 80° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

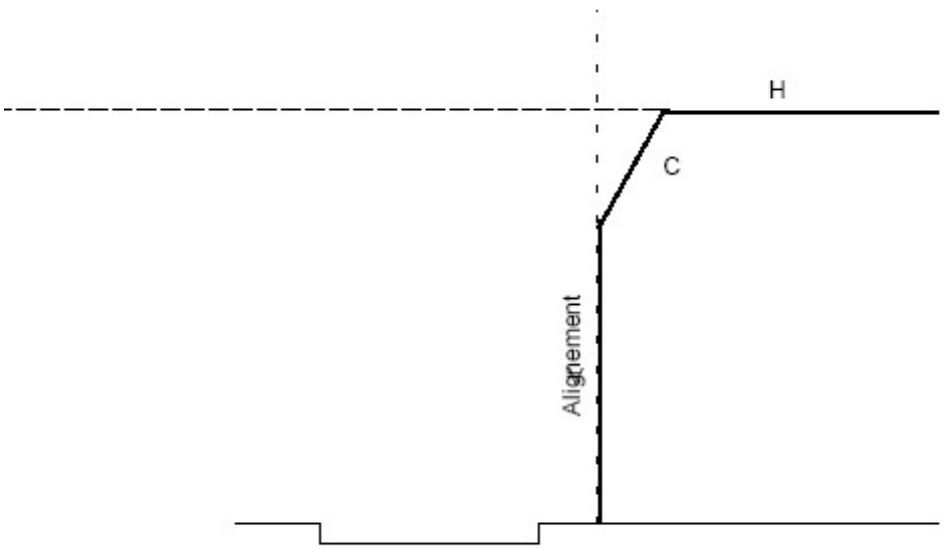


fig 3

10.1.1. En zone UA à l'exclusion des secteurs UAa et UAb

- Le segment vertical (V) est limité à 15 mètres
- Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 19 mètres dans la bande de constructibilité principale, (R+4+C), il est ramené à 9 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (R+1+C)

Pour permettre la réalisation de rez de chaussée d'une plus grande hauteur sous plafond, le plafond (H) et le segment vertical (V) bénéficient d'un bonus d'un mètre supplémentaire.

10.1.2. Dans le secteur UAa

- Le segment vertical (V) est limité à 12 mètres
- Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres dans la bande de constructibilité principale (R+3+C), il est ramené à 9 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (R+1+C)

10.1.3. Dans le secteur UAb

- Le segment vertical (V) est limité à 12 mètres
- Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres dans la bande de constructibilité principale (R+3+C), il est ramené à 9 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (R+1+C)

10.2. Couronnement - Attique

Les étages de couronnement ou attique ne peuvent être en retrait de plus de 2 mètres du plan de façade, en vis-à-vis de l'espace public.

En cas d'étage en attique, le segment vertical (V) qui limite la hauteur de façade est prolongé d'un mètre pour permettre l'intégration de l'acrotère.

10.3. Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond général.

Saillies sur plan de toiture :

Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du types : chien-assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule …

10.4. Terrain en pente

La côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle (fig 4).

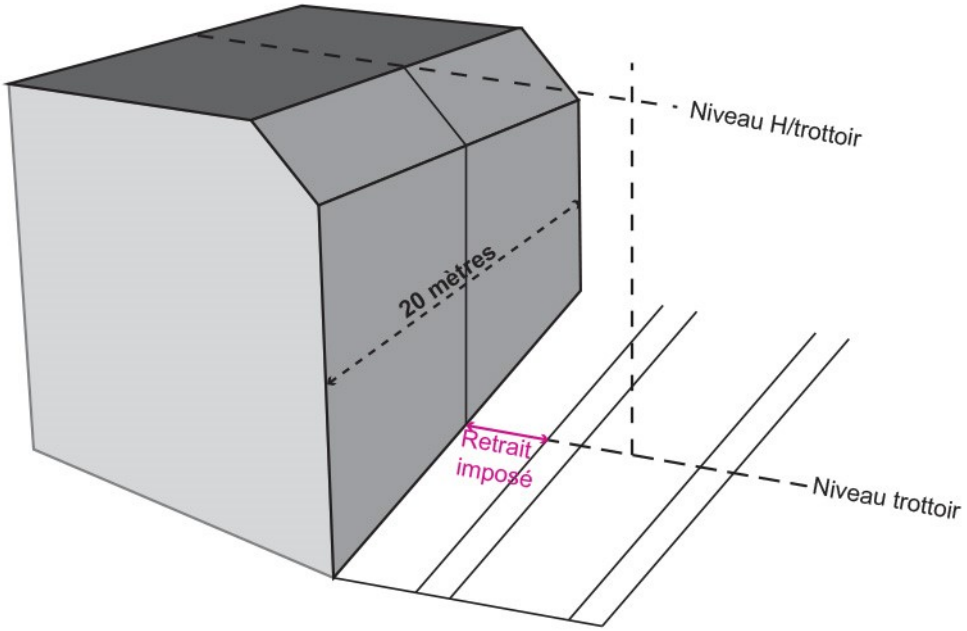


fig 4

10.5. Dispositions particulières

Les CINASPIC ne peuvent dépasser le plafond général H et la hauteur de façade augmentés de 4 mètres.

11. Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage.

.

11.1. Pour les constructions existantes

Pour les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur l'architecture d'origine du bâtiment et les éléments de décor (chaînage, corniche, encadrement, bandeaux, soubassement...).

Un cahier de recommandations architecturales complètera les dispositions de présent article

11.2. Pour les extensions et les constructions neuves

11.2.1. Toitures

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Sont interdits :

- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites,

Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.
Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.
Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.

11.2.2. Façades

11.2.2.1. Aspect

Les matériaux de qualité et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les façades devront recevoir une finition soignée et de qualité.

La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.
Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.
Les pignons aveugles, visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement soigné, y compris par la diversité des matériaux ou de la végétalisation.

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

11.2.2.2. Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. Les imitations telles que faux bois, fausse pierre, etc… sont également interdites.

Les matériaux à faible empreinte écologique et les matériaux renouvelables seront privilégiés.
Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Sont interdits :

- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.2.2.3. Intégration des équipements techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public. Ils ne peuvent surplomber le domaine public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Dans l'ensemble de la zone, les compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les boîtes aux lettres devront s'intégrer dans les piliers du portail, ou le mur bahut ou encore seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe), sans aucun débord sur le domaine public.

11.2.3. Clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

11.2.3.1. En limite du domaine public :

Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,45 et 1,10 mètre
- D'un barreaudage vertical ajouré ajourée avec une hauteur totale de clôture comprise entre 1,80 et 2 mètres de hauteur maximale

Elles doivent être complétées d'une haie vive.

Les clôtures sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.
Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, à l'exception des piliers des portails d'entrées limités à 2,20 mètres de hauteur.
Sur toutes les clôtures, portails et portillons, sont formellement interdits, les écrans de tôles, treillage, canisses, festonnage……de quelque nature que ce soit.
Derrière la clôture et sur la longueur une haie vive devra être plantée.

11.2.3.2. En limite séparative :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

En limites séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- Les murs clôtures pleins.

La hauteur de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 2,10 mètres.

Des passages de 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.2.3.3. Sont interdits :

- les clôtures en éléments de plastique,
- les clôtures bois,

11.2.3.4. Dispositions particulières

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités)
Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

11.2.4. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé.
La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

12. Article UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,…)
- pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu et complété en cas de places manquantes.

Les normes de stationnement définies ci-dessus ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 40 m² de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

12.1.3. Caractéristiques des places de stationnement

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 mpour les places de stationnement couvertes ;
- Dégagement : 6 m x 2,30 m.

La première place de stationnement doit être couverte, dans la construction principale ou dans une annexe.

Au-delà de la première place de stationnement imposée, une proportion de 75 % minimum des places de stationnement doit être réalisée à l'intérieur des constructions principales ou annexes,

Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

12.1.4. Caractéristiques des rampes

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

Pour les constructions mixtes comprenant différents types d'affectations (commerce, bureau ou logement), ou différents types de logements (logements financés ou non par un prêt aidé de l'Etat), les besoins en places de stationnement sont calculés en fonctions des surfaces affectées à chaque catégorie.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

- A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé que soit réalisée 0,5 place de stationnement par logement dans le cas d'une construction neuve. En fonction de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au regard des capacités de stationnement existantes à proximité, conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, une dérogation pourra être accordée sur demande motivée.
- Au-delà, il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par logement dans le cas d'une construction neuve,
- Aucune place supplémentaire à celles préexistantes n'est exigée dans le cas du réaménagement d'une construction existante.

Pour les autres constructions destinées à l'habitation.

Il est exigé que soient réalisées :

- A moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.

- Au-delà, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 30 m² de surface de plancher, avec 1 place au minimum par logement

12.2.2. Constructions destinées au commerce

Pas d'obligation.

12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou résidence senior

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres, ou logements.

12.2.4. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m² de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre,
- d'une place pour 70 m² de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre.

12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.3. Normes de stationnement des cycles motorisés et non motorisés

12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicté par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

Stationnement de cycles non motorisés

- Un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés et les poussettes au moins équivalent à 0,75 m² pour les T1 et T2 et 1,5 m² par logement d'une taille supérieure.
- Le local poussettes sera dissocié du local vélo.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m².
- Ces locaux seront localisés au rez de chaussée et facilement accessibles

Stationnement de cycles motorisés

- un emplacement cycle motorisé pour 5 logements. Les dimensions d'un emplacement sont les suivantes : largeur 1,20 m, longueur 2,30 m.

12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Il est exigé un emplacement des cycles motorisés pour 100 m² de SDP créées.

12.3.3. Constructions nécessaires aux activités, aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,

Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

- Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,

Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.3.4. Etablissements scolaires (primaires, collèges, lycées, supérieur)

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à une place pour 10 élèves.

12.4. Impossibilité de réaliser les 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 ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (9 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

13. Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

13.1. Eléments de paysage et ensembles paysagers écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les ensembles paysagers écologiques, les espaces verts protégés, les arbres remarquables et groupe d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage, font l'objet d'une protection particulière, ainsi :

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur sa ramure, pour quelque motif que ce soit fera également l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.
Tout abattage d'un arbre identifié est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et après déclaration et demande d'autorisation en mairie.

13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Une charte de l'arbre complétera le présent règlement.
Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Pour les plantations d'arbres et d'arbustes, le choix des essences se fera en fonction de la nature du sol et de sa disponibilité en eau, de !'exposition, de la taille du terrain en tenant compte de la croissance potentielle des sujets.
Ce choix devra comporter des Feuillus et des Conifères.
On fera appel, d'une part aux essences européennes (=locales), d'autre part à des essences exotiques (=exogènes) adaptées à l'environnement francilien.
Afin de pérenniser l'une des spécificités de la Ville du Raincy héritière de jardins historiques, on choisira de préférence des essences exotiques caractéristiques des jardins paysagers.
Les espèces exogènes invasives (comme l'Ailante glutineux) sont à proscrire.

Une liste des essences conseillées est annexée au document.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée

13.3. Obligations de végétalisation

13.3.1. Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum par 200 m² de pleine terre exigés avant application du coefficient de biotope.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait par tranche entamée. Par exemple pour 201 m² d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de hautes tiges doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés. A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres et devront avoir une circonférence minimale de 18 / 20 cm à 1,00 mètre du sol.

13.3.2. Surfaces végétalisées

13.3.2.1. Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum :

- Dans la zone UA et UAa, 10% de la superficie du terrain.
- Dans la zone UAb, 20% de la superficie du terrain.

Ces surfaces végétalisées doivent être aménagées pour au moins 50 % de leur superficie sous la forme d'espaces verts en pleine terre, et, pour le surplus, soit sous la forme d'espaces verts en pleine terre, soit sous la forme de surfaces végétalisées pondérées, pour une superficie équivalente calculée selon les dispositions du paragraphe 13.3.2.3.

13.3.2.2. Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAb, s'il existe une marge de reculement celle-ci doit obligatoirement être en pleine terre.

13.3.2.3. Surface végétalisée pondérée :

La superficie de la surface végétalisée pondérée s'obtient en appliquant aux surfaces végétalisées les coefficients de pondération définis en fonction de l'apport de ces surfaces pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.
Pour rappel 1 m² de pleine terre =1 m² de surface pondérée
Les coefficients de pondération sont les suivants :

Surface végétalisable	**Coefficient de pondération**
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts…)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,6 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive	0,5
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,3
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.60m. L'épaisseur mise en œuvre devra être adaptée au traitement de la palette végétale exigée :

- 0.60 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de grand développement (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

13.4. Obligations paysagères

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une autorisation préalable du maire et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci.

Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

13.5. Dispositions particulières

13.5.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

13.5.2. Les dispositions des articles 13.2. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.5.3. Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14. Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES / ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

15.1. Energies renouvelables

En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes :
Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie…) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.
Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, …) à condition de ne pas excéder 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.2. Performances

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit -10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%

Dans les cas définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.3. Matériaux

Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Règlement de la zone UC

La zone UC est une zone de transition entre la zone dense UA et le secteur résidentiel UE.
Cette zone de densité moyenne a vocation à accueillir principalement des logements, des commerces et des bureaux.
Elle comprend un sous-secteur : UCa dont la densité est plus faible

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

1. Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions et extensions à usage industriel, les entrepôts ;

1.2. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ;

1.3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme ;

1.5. Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules... ;

1.6. Les ouvertures et exploitations de carrières.

1.7. Les démolitions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées sur le plan de zonage.

1.8. Les modifications des volumes existants sur les constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées sur le plan de zonage.

1.9. Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » dentifiés sur le document graphique est interdit.

1.10. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction, uniquement le long des « linéaires commerciaux »..

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

2.1. La commune est en rattrapage de ses obligations au regard de la loi SRU, il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme à destination de logement de construction, d'aménagement ou de changement de destination à partir de 800 m² de surface de plancher (SdP) calculés selon les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou 12 logements. Ceux-ci disposeront d'un accès et d'une gestion locative autonomes. Ils pourront être réalisés dans un volume séparé, tout en s'inscrivant dans la même unité foncière.

2.2. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.

2.3. La rénovation dans le volume existant des établissements industriels ou artisanaux présents, à condition que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants.

2.4. La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au plan de zonage est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition partielle rendue nécessaire lors de travaux de mise en conformité (sécurité incendie, accessibilité…)
- Démolition partielle ou totale pour les constructions menaçant ruine, ou vétustes et pour les immeubles insalubres.

2.5. L'extension des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées sur le plan de zonage est autorisée à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la valeur patrimoniale et qu'elles ne dénaturent par les constructions d'origine.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

3.2. Accès

3.2.1. L'accès est aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être imposé.

3.2.2. Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur une unité foncière est limité à un.

3.2.3. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.4. Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 4,00m.

3.3. Voirie

3.3.1. Les constructions et installations nouvelles sont édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.3.2. Les voies nouvelles permettent d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3.3. La création de voie privée ouverte à la circulation en impasse est interdite.

4. Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. A l'intérieur des propriétés, tous les branchements, y compris électricité, téléphone, réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

4.2. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.3. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées sont recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable, dans le respect du réseau local d'assainissement.

4.3.1. Eaux usées

Le déversement des eaux usées dans les fosses, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.
Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées est autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

4.3.2. Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel sont sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.
L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera privilégiée. Tout projet présentera une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration, rétention, récupération) et leur pollution.

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

- A ciel ouvert et faiblement décaissées
- Esthétiques et paysagères
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

4.3.2.1. Principe général : zéro rejet

Il est recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes…) doivent être prises en compte. Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite (cf Carte des informations utiles)
Hors zone des carrières de gypse, et dans les zones en aléa moyen de retrait gonflement des argiles, l'infiltration des eaux pluviales est recommandée, mais toutes les précautions devront être prises. Ces dispositifs devront être conçus après avoir fait réaliser une étude du sol et sous-sol appropriée.

Exemples de techniques « alternatives » à privilégier :

- Noues et espaces décaissés végétalisés inondables
- Tranchées drainantes d'infiltration
- Zones temporairement inondables intégrées à l'aménagement paysager (espaces verts, parkings, etc…)
- Toitures végétalisées à fort substrat dans la mesure du possible

Un ruissellement exclusivement à ciel ouvert sera recherché, par exemple via des caniveaux, déconnexion des descentes EP au niveau du sol, tranchées drainantes de collecte, etc…

Aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté.

4.3.2.2. Principe dérogatoire : raccordement aux réseaux à débit limité

Toute éventuelle impossibilité technique de l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devra être justifiée par une étude géotechnique adaptée. Dans ce cas un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé à titre dérogatoire. Des installations ou aménagements doivent alors être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Deux zones de rejet des eaux pluviales distinctes au Raincy :
Le débit de fuite admissible au branchement au réseau d'eaux pluviales sera limité à 10l/s/ha ou 7/l/s/ha selon la zone, qui est définie par la carte de zonage départemental en vigueur éditée par la DEA, dans laquelle s'inscrit l'opération de construction. Les dispositifs de stockage devront être dimensionnés pour recueillir une pluie de période de retour de 10 ans.

Un débit admissible plancher
Les petites parcelles dont le débit de fuite serait inférieur à 1l/s pourront se rejeter au débit de 1l/s. En effet, les techniques actuelles de régulation du débit (Vortex, etc…) permettent difficilement d'envisager des débits inférieurs à 1l/s.
Exemple d'une parcelle de 800 m² avec impossibilité de pratiquer l'infiltration et imposée à 10l/s/ha :
Cette parcelle de 800 m² devrait avoir un débit autorisé de 10/0,08 ha = 0,8l/s ramenée à 1l/s.
Toute valeur inférieure à 1l/s sera ramenée à 1l/s.

Demande de branchement

- Toute demande de raccordement devra être accompagnée d'une note de synthèse présentant les solutions techniques mises en place pour limiter et ralentir les ruissellements (limiter l'imperméabilisation, favoriser la végétalisation, mettre en œuvre des pavés à joints engazonnés, utiliser des toitures végétalisées etc…), stocker les eaux pluviales et les réutiliser pour des usages domestiques (arrosage, sanitaire…) via des dispositifs techniques simples

Dépollution éventuelle
Toute installation industrielle ou artisanales doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Après traitement éventuel, les eaux de ruissellement doivent impérativement transiter par des dispositifs végétalisés de phytoremédiation avant rejet au milieu récepteur.

4.4. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

4.5. Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera effectuée par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

Locaux de stockage

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Pour tout projet, un emplacement pourra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage des bio-déchets (individuel et/ou collectif). En cas d'installation collective, le mode de gestion devra être précisé

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, en particulier la division de logements, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.
Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.
Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté, soit moins de 50 mètres de l'accès au bâtiment.

5. Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

6. Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile d'une longueur supérieure à 3 mètres, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, et aux emprises publiques (squares, places…).

6.2. Règles

En zone UC, toute construction nouvelle doit être implantée au-delà d'une marge de reculement de 3 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, sauf indication portée au plan de zonage.

L'obligation de retrait concerne également les ouvrages en infrastructure dans le secteur UCa.

6.2.1. Terrains d'angles portant mention d'implantation au plan de zonage

Si une implantation est indiquée au plan de zonage, sur les terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation figurant sur le plan, se retourne sur une longueur maximale de 9 mètres, Au-delà, un retrait de 3 mètres vis-à-vis de l'alignement est à ménager. Un retrait minimum de 3 mètres est à conserver vis-à-vis de la limite séparative (fig 5).

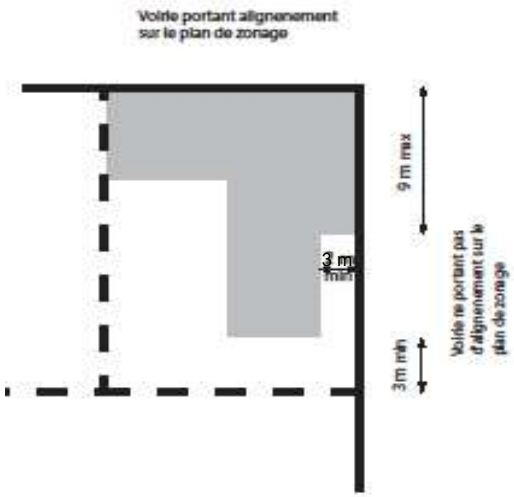


fig 5

6.2.2. La distance horizontale mesurée perpendiculairement à l'alignement, entre la façade au rez de chaussée et le point de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur plafond définie à l'article UC 10 (D>H).

6.2.3. En limite de la zone UA, la construction peut être implantée à l'alignement, sur une longueur maximale de 5 mètres.

Si un bâtiment existe sur la parcelle voisine en zone UA, qu'il n'est pas implanté à l'alignement, la construction devra alors s'implanter dans le prolongement de la construction mitoyenne (fig 6).

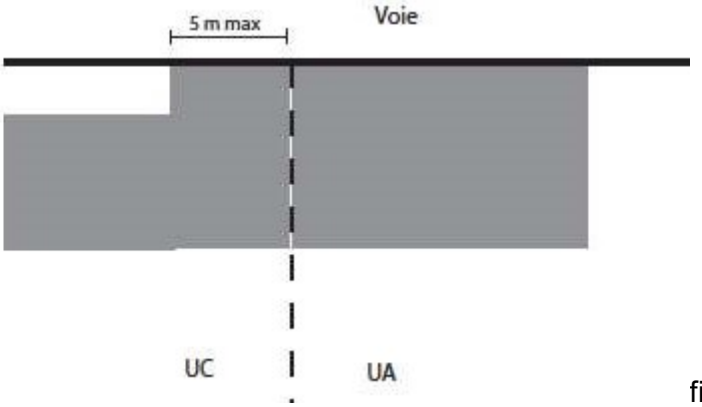


fig 6

6.2.4. Saillies et encorbellements au-dessus des voies publiques ou privées :

Les éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures sont autorisées avec une saillie au plus égale à 0,20 mètre.
Cette saillie peut être portée à 0,30 mètre pour les appuis de fenêtre et pour les bandeaux situés au-dessus du plancher haut du premier étage.
Cette saillie peut être portée à 0,80 mètre pour les balcons situés à partir du deuxième étage.
Les saillies au dessus du domaine public départemental devront de plus être conformes au règlement départemental de voirie.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Conservation de l'implantation existante, dans le cas d'une reconstruction ou surélévation d'un bâtiment Les extensions des constructions d'habitation sont également admises au même alignement que la construction principale déjà existante sur un linéaire de façade de 3 mètres maximum lorsqu'elles en respectent le volume et l'architecture et quand elles ont pour but l'amélioration du bâtiment (sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers…).

6.3.2. Pour les CINASPIC, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 3 mètres.

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

Les règles d'implantation sont différentes selon que la construction est située dans une bande de construction principale de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement, ou dans la bande de constructibilité secondaire.

7.1. Règle d'implantation dans la bande de constructibilité principale

L'implantation est autorisée sur une limite latérale ou en retrait des limites latérales. En cas de retrait, ceux-ci doivent respecter les règles définies ci-après.
L'implantation est différente selon que les constructions ou partie de construction comportent des baies principales ou pas, telles que définies dans le lexique.

7.1.1. Pour les façades comportant des baies principales :

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites latérales, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 8 mètres (fig 7). En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

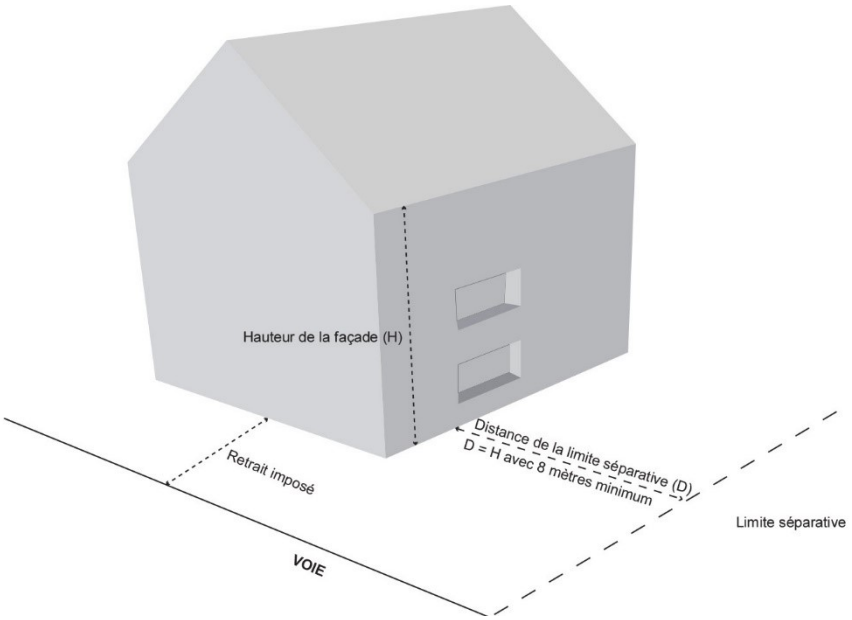


fig 7

7.1.2. Pour les façades comportant des baies secondaires ou sans baies
La distance entre la construction et la limite latérale sera au moins égale au tiers de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12 mètres.
- 3 mètres pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 12 mètres.

En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

7.2. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire :

7.2.1. La construction projetée devra s'implanter en retrait des limites séparatives, en respectant les règles de retrait définies à l'article 7.1. Vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, le retrait ne peut être inférieur à la hauteur plafond définie à l'article UC 10 sauf dans le cas décrit à l'alinéa suivant.

7.2.2. Pour les terrains comportant une construction mitoyenne de logements en bon état, la construction de logements est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur voisin.

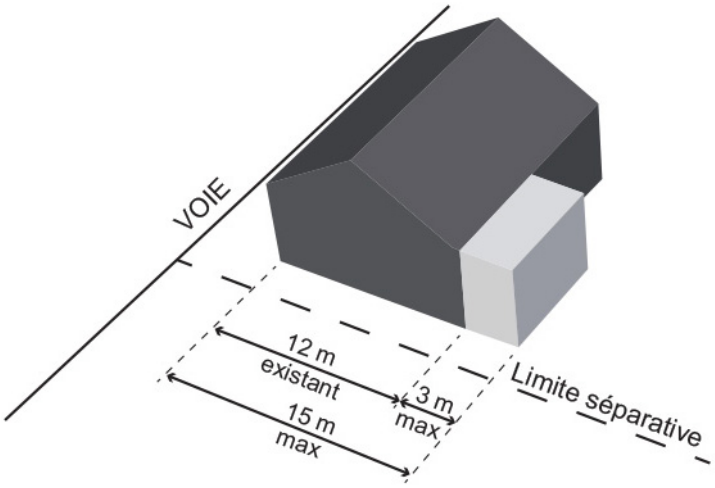
7.2.3. Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient :

- de 2,20 mètres de hauteur maximum
- limitées à 30% de la longueur de la limite séparative concernée dans la limite de 7 mètres cumulés sur le périmètre de la parcelle.

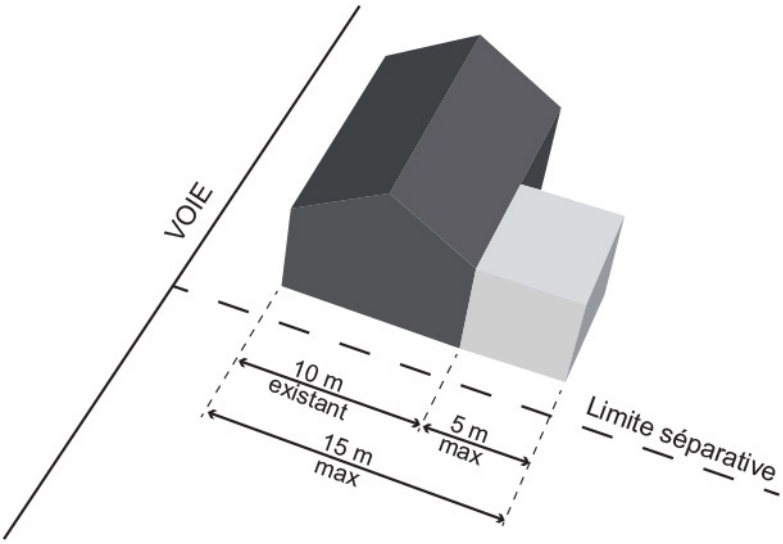
7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Agrandissement des constructions existantes non-conformes à la règle : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant, cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de la façade résultante de cet

agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres, sans aggraver les autres règles (fig 8 et 9).



Cas d'une construction existante de 12 mètres de profondeur, l'extension ne peut excéder 3 mètres. fig 8



Cas d'une construction existante de 10 mètres de profondeur, l'extension ne peut excéder 5 mètres. fig 9

7.3.2. Sont exclus des règles de retrait les éléments architecturaux suivants :

- Les stores mobiles, les volets,
- Les corniches, les débords de couverture,
- Les murs de soutènement, les jardinières,
- Les dispositifs de performance énergétique

7.3.3. Les CINASPIC peuvent être implantés sur les limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives, dans la bande de

constructibilité secondaire. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 3 mètres.

7.3.4. Les retraits définis à l'article 7.1 peuvent être diminués de 20 cm pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, des constructions existantes.

7.3.5. L'implantation en limite séparative, lorsqu'il s'agit d'une limite séparative avec un terrain sur lequel est édifié un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifié à l'annexe 8.1 du présent PLU, est interdite.

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

8.1. Constructions à usage d'habitation, commerces et services
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. L = H ≥ 8 mètres

8.2. Constructions annexes
Pour les constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur, cette distance est fixée à 4 mètres minimum.

8.3. CINASPIC
Les CINASPIC et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

9. Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

9.1. Règle générale :

9.1.1. En zone UC, l'emprise au sol des constructions est calculée par tranches successives, dans la bande de constructibilité principale :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m², une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum.
- Au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%
- Au delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%.
- Au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

9.1.2. L'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives dans la bande de constructibilité secondaire, sur la base de la surface de cette bande de constructibilité secondaire :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m², une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum.
- Au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%

- Au delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%.
- Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

9.1.3. En zone UC, les terrains situés à l'angle de deux voies, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m², une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%
- Au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%
- Au delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%.
- Au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

9.1.4. En zone UCa, l'emprise au sol des constructions est calculée par tranches successives :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m², une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum.
- Au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%
- Au delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%.
- Au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

9.2. Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles du présent article.

9.3. Sur le périmètre de l'OAP Valère Lefebvre, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

10. Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Règles

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UC6, composé de trois éléments (fig 10) :

- un plafond (H)
- un segment vertical (V),
- un segment oblique (C) dont l'angle est définit ci après ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

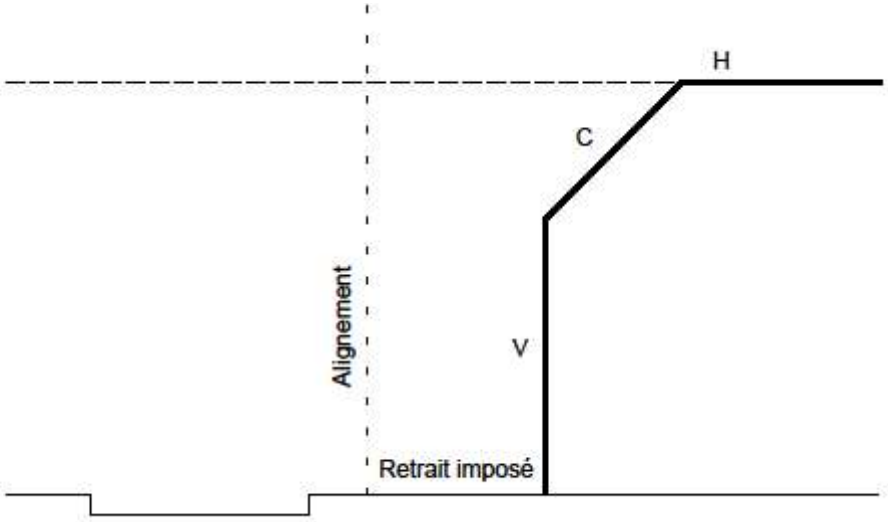


fig 10

10.1.1. En zone UC et UCa

- Le segment vertical (V) est limité à 10 mètres
- Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 13 mètres dans la bande de constructibilité principale (R+2+C), il est ramené à 10 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (R+1+C)
- Le segment oblique (C) est à 80°

10.2. Couronnement - Attique

Les étages de couronnement ou attique ne peuvent être en retrait de plus de 2 mètres du plan de façade, en vis-à-vis de l'espace public.

En cas d'étage en attique, le segment vertical (V) qui limite la hauteur de façade est prolongé d'un mètre pour permettre l'intégration de l'acrotère

10.3. Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond général.

Saillies sur plan de toiture :

Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du type : chien-assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule …

10.4. Terrain en pente

La côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle (fig 11).

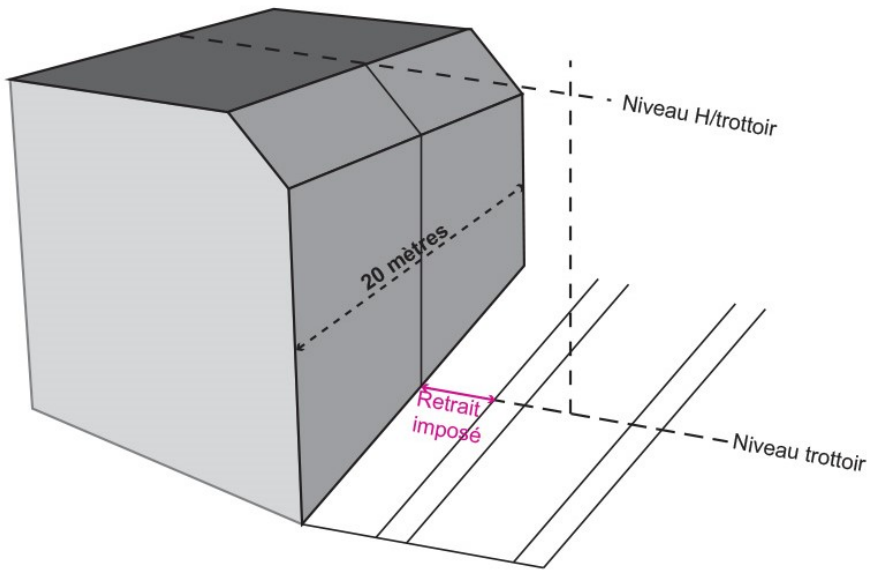


fig 11

10.5. Dispositions particulières

Les CINASPIC ne peuvent dépasser le plafond général H et la hauteur de façade V augmentés de 4 mètres

11. Article UC 11 - Aspect extérieur

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage.

.

11.1. Pour les constructions existantes

Pour les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur l'architecture d'origine du bâtiment et les éléments de décor (chaînage, corniche, encadrement, bandeaux, soubassement...).

Un cahier de recommandations architecturales complètera les dispositions de présent article

11.2. Pour les extensions et les constructions neuves

11.2.1. Toitures

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

Sont interdits :
les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites,

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.
Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions pourront être traitées en toiture terrasse.

11.2.2. Façades

11.2.2.1. Aspect

Les matériaux de qualité et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les façades devront recevoir une finition soignée et de qualité.

La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.
Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.
Les pignons aveugles, visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement soigné, y compris par la diversité des matériaux ou de la végétalisation.

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

11.2.2.2. Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. Les imitations telles que faux bois, fausse pierre, etc… sont également interdites.
Les matériaux à faible empreinte écologique et les matériaux renouvelables seront privilégiés.
Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Sont interdits :
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,

- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.2.2.3. Intégration des équipements techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public. . Ils ne peuvent surplomber le domaine public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Dans l'ensemble de la zone, les compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les boîtes aux lettres devront s'intégrer dans les piliers du portail, ou le mur bahut ou encore seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe), sans aucun débord sur le domaine public.

11.2.3. Clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

11.2.3.1. En limite du domaine public :

Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,45 et 1,10 mètres
- D'un barreaudage vertical ajouré avec une hauteur totale de clôture comprise entre 1,8 et 2 mètres de hauteur maximale

Elles doivent être complétées d'une haie vive.

Les clôtures sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, à l'exception des piliers des portails d'entrées limités à 2,20 mètres de hauteur.

Sur toutes les clôtures, portails et portillons, sont formellement interdits, les écrans de tôles, treillage, canisses, festonnage……de quelque nature que ce soit.
Derrière la clôture et sur la longueur une haie vive devra être plantée.

11.2.3.2. En limite séparative :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

En limites séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- Les murs clôtures pleins.

La hauteur de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 2,10 mètres.

Des passages de 15 centimètres de diamètre, seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.2.3.3. Sont interdits :

- les clôtures en éléments de plastique,
- les clôtures bois,

11.2.3.4. Dispositions particulières

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités.
Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

11.2.4. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé.
La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

12. Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,…)
- pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu et complété en cas de places manquantes..

Les normes de stationnement définies ci-dessus ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 40 m² de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

12.1.3. Caractéristiques des places de stationnement

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 m pour les places de stationnement couvertes ;
- Dégagement : 6 m x 2,30 m.

La première place de stationnement doit être couverte, dans la construction principale ou dans une annexe.
Au-delà de la première place de stationnement imposée, une proportion de 75 % minimum des places de stationnement doit être réalisée à l'intérieur des constructions principales ou annexes,
Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

12.1.4. Caractéristiques des rampes

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

Pour les constructions mixtes comprenant différents types d'affectations (commerce, bureau ou logement), ou différents types de logements (logements financés ou non par un prêt aidé de l'Etat), les besoins en places de stationnement sont calculés en fonctions des surfaces affectées à chaque catégorie.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

- A moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre, il est exigé que soit réalisée 0,5 place de stationnement par logement dans le cas d'une construction neuve. En fonction de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au regard des capacités de stationnement existantes à proximité, conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, une dérogation pourra être accordée sur demande motivée.
- Au-delà, il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par logement dans le cas d'une construction neuve,
- Aucune place supplémentaire à celles préexistantes n'est exigée dans le cas du réaménagement d'une construction existante.

Pour les autres constructions destinées à l'habitation.
Il est exigé que soient réalisées :

- A moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Au-delà, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 30 m² de surface de plancher, avec 1 place au minimum par logement

12.2.2. Constructions destinées au commerce

Pas d'obligation.

12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou résidences senior

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres, ou logements.

12.2.4. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m² de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre,
- d'une place pour 70 m² de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre.

12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.3. Normes de stationnement des cycles motorisés et non motorisés

12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicté par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

Stationnement de cycles non motorisés

- Un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés et les poussettes au moins équivalent à 0,75 m² pour les T1 et T2 et 1,5 m² par logement d'une taille supérieure.
- Le local poussettes sera dissocié du local vélo.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m².
- Ces locaux seront localisés au rez de chaussée et facilement accessibles

Stationnement de cycles motorisés

- un emplacement cycle motorisé pour 5 logements. Les dimensions d'un emplacement sont les suivantes : largeur 1,20 m, longueur 2,30 m.

12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Il est exigé un emplacement des cycles motorisés pour 100 m² de SDP créées.

12.3.3. Constructions nécessaires aux activités, aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

- Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.3.4. Etablissements scolaires (primaires, collèges, lycées, supérieur)

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à une place pour 10 élèves.

12.4. Impossibilité de réaliser les 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 ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (9 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

13. Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

13.1. Eléments de paysage et ensembles paysagers écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les ensembles paysagers écologiques, les espaces verts protégés, les arbres remarquables et groupe d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de

l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage, font l'objet d'une protection particulière, ainsi :
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur sa ramure, pour quelque motif que ce soit fera également l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.
Tout abattage d'un arbre identifié est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et après déclaration et demande d'autorisation en mairie.

13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Une charte de l'arbre complétera le présent règlement.
Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Pour les plantations d'arbres et d'arbustes, le choix des essences se fera en fonction de la nature du sol et de sa disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain en tenant compte de la croissance potentielle des sujets.
Ce choix devra comporter des Feuillus et des Conifères.
On fera appel, d'une part aux essences européennes (=locales), d'autre part à des essences exotiques (=exogènes) adaptées à l'environnement francilien.
Afin de pérenniser l'une des spécificités de la Ville du Raincy héritière de jardins historiques, on choisira de préférence des essences exotiques caractéristiques des jardins paysagers.
Les espèces exogènes invasives (comme l'Ailante glutineux) sont à proscrire.

Une liste des essences conseillées est annexée au document.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée

13.3. Obligations de végétalisation

13.3.1. Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.3, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour :

13.3.1.1. En zone **UC**, un arbre de haute tige pour 200 m² de pleine terre.

13.3.1.2. En zone **UCa**, un arbre de haute tige pour 200 m² de pleine terre.

Pour ce calcul, la surface de pleine terre à prendre en compte est la surface de pleine terre exigée avant application du coefficient de biotope.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait par tranche entamée. Par exemple, dans la zone UC, pour 201 m² d'espaces verts de pleine terre, 2

arbres de hautes tiges doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres et devront avoir une circonférence minimale de 18 / 20 cm à 1,00 mètre du sol.

13.3.2. Surfaces végétalisées

13.3.2.1. Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum :

- Dans la zone UC, sauf en secteur UCa et dans le périmètre de l'OAP Valère Lefebvre, 40% de la superficie du terrain.
- Dans le périmètre de l'OAP Valère Lefebvre, 30% de la superficie du terrain.
- Dans le secteur UCa, 45% de la superficie du terrain.

Ces surfaces végétalisées doivent être aménagées pour au moins 50 % de leur superficie sous la forme d'espaces verts en pleine terre, et, pour le surplus, soit sous la forme d'espaces verts en pleine terre, soit sous la forme de surfaces végétalisées pondérées, pour une superficie équivalente calculée selon les dispositions du paragraphe 13.3.2.2.

13.3.2.2. Surface végétalisée pondérée :

La superficie de la surface végétalisée pondérée s'obtient en appliquant aux surfaces végétalisées les coefficients de pondération définis en fonction de l'apport de ces surfaces pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.
Pour rappel 1 m² de pleine terre =1 m² de surface pondérée
Les coefficients de pondération sont les suivants :

Surface végétalisable	**Coefficient de pondération**
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts…)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,6 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive	0,5
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,3
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.60m. L'épaisseur mise en œuvre devra être adaptée au traitement de la palette végétale exigée :

- 0.60 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de grand développement (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

13.4. Obligations paysagères

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter
Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra faire l'autorisation préalable de la ville et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci.

Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

13.5. Dispositions particulières

13.5.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

13.5.2. Les dispositions des articles 13.2. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.5.3. Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14. Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES / ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

15.1. Energies renouvelables

En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes :
Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie…) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.
Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, …) à condition de ne pas excéder 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.2. Performances

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit -10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%

Dans les cas définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.3. Matériaux

Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Règlement de la zone UE

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Cette zone présente un caractère résidentiel à dominante pavillonnaire, en ordre discontinu, dans un cadre verdoyant.

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

1. Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions et extensions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt;

1.2. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ;

1.3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme ;

1.5. Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules... ;

1.6. Les ouvertures et exploitations de carrières ;

1.7. Les antennes de téléphonies mobiles.

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

2.1. La commune est en rattrapage de ses obligations au regard de la loi SRU, il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme à destination de logement de construction, d'aménagement ou de changement de destination à partir de 800 m² de surface de plancher (SdP) calculés selon les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou 12 logements. Ceux-ci disposent d'un accès et d'une gestion locative autonomes. Ils pourront être réalisés dans un volume séparé, tout en s'inscrivant dans la même unité foncière.

2.2. Les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.

2.3. La rénovation dans le volume existant des établissements industriels ou artisanaux présents, à condition que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants ;

2.4. La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 25m² et que les dispositions, du présent règlement, soient respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

3.2. Accès

3.2.1. L'accès est aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être imposé.

3.2.2. Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur une unité foncière est limité à un.

3.2.3. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.4. Les portes de garage situées à l'alignement (cf article 6.II.6) ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

3.2.5. Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

3.3. Voirie

3.3.1. Les constructions et installations nouvelles sont édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- - correspondre à la destination de la construction,
- - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.3.2. Les voies nouvelles permettent d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3.3. La création de voie privée ouverte à la circulation en impasse est interdite.

4. Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. A l'intérieur des propriétés, tous les branchements, y compris électricité, téléphone, réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

4.2. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.3. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées sont recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable, dans le respect du réseau local d'assainissement.

4.3.1. Eaux usées

Le déversement des eaux usées dans les fosses, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.
Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées est autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

4.3.2. Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel sont sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.
L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera privilégiée. Tout projet présentera une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration, rétention, récupération) et leur pollution.

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

- A ciel ouvert et faiblement décaissées
- Esthétiques et paysagères
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

4.3.2.1. Principe général : zéro rejet

Il est recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes…) doivent être prises en compte. Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite (cf Carte des informations utiles)
Hors zone des carrières de gypse, et dans les zones en aléa moyen de retrait gonflement des argiles, l'infiltration des eaux pluviales est recommandée, mais toutes les précautions devront être prises. Ces dispositifs devront être conçus après avoir fait réaliser une étude du sol et sous-sol appropriée.

Exemples de techniques « alternatives » à privilégier :

- Noues et espaces décaissés végétalisés inondables
- Tranchées drainantes d'infiltration
- Zones temporairement inondables intégrées à l'aménagement paysager (espaces verts, parkings, etc…)
- Toitures végétalisées à fort substrat dans la mesure du possible

Un ruissellement exclusivement à ciel ouvert sera recherché, par exemple via des caniveaux, déconnexion des descentes EP au niveau du sol, tranchées drainantes de collecte, etc…

Aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté.

4.3.2.2. Principe dérogatoire : raccordement aux réseaux à débit limité

Toute éventuelle impossibilité technique de l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devra être justifiée par une étude géotechnique adaptée. Dans ce cas un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé à titre dérogatoire. Des installations ou aménagements doivent alors être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Deux zones de rejet des eaux pluviales distinctes au Raincy :
Le débit de fuite admissible au branchement au réseau d'eaux pluviales sera limité à 10l/s/ha ou 7/l/s/ha selon la zone, qui est définie par la carte de zonage départemental en vigueur éditée par la DEA, dans laquelle s'inscrit l'opération de construction. Les dispositifs de stockage devront être dimensionnés pour recueillir une pluie de période de retour de 10 ans.

Un débit admissible plancher
Les petites parcelles dont le débit de fuite serait inférieur à 1l/s pourront se rejeter au débit de 1l/s. En effet, les techniques actuelles de régulation du débit (Vortex, etc…) permettent difficilement d'envisager des débits inférieurs à 1l/s.
Exemple d'une parcelle de 800 m² avec impossibilité de pratiquer l'infiltration et imposée à 10l/s/ha :
Cette parcelle de 800 m² devrait avoir un débit autorisé de 10/0,08 ha = 0,8l/s ramenée à 1l/s.
Toute valeur inférieure à 1l/s sera ramenée à 1l/s.

Demande de branchement

- Toute demande de raccordement devra être accompagnée d'une note de synthèse présentant les solutions techniques mises en place pour limiter et ralentir les ruissellements (limiter l'imperméabilisation, favoriser la végétalisation, l'utilisation de toitures végétalisées, de pavés à joints engazonnés, etc…), stocker les eaux pluviales et les réutiliser pour des usages domestiques (arrosage, sanitaire…) via des dispositifs techniques simples

Dépollution éventuelle
Toute installation industrielle ou artisanales doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Après traitement éventuel, les eaux de ruissellement doivent impérativement transiter par des dispositifs végétalisés de phytoremédiation avant rejet au milieu récepteur.

4.4. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

4.5. Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera effectuée par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

Locaux de stockage

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Pour tout projet, un emplacement pourra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage des bio-déchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.

Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté.

5. Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

6. Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile d'une longueur supérieure à 3 mètres, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, et aux emprises publiques (squares, places…).

6.2. Règles

6.2.1. Sauf mention portée sur le plan de zonage, toute construction doit être implantée au delà d'une marge de reculement de 5 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement. Cette obligation de retrait concerne également les ouvrages en infrastructure.

6.2.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres de profondeur comptée à partir de l'axe d'une voie dont l'emprise publique est inférieure à 8 mètres.

6.2.3. En bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement obligatoires plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite de ces marges.

6.2.4. Les garages pourront être implantés dans la marge de reculement obligatoire uniquement s'il apparaît une raison technique évidente due à la pente de terrain supérieure à 15%.

6.2.5. Les éléments de construction non clos tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, marquises, bandeaux, pilastres, éléments de décorations sont autorisés dans la marge de reculement avec une saillie au plus égale à 1,50 mètres (fig 12).

6.2.6. Les encorbellements ou éléments de constructions clos sont autorisés dans la marge de reculement à partir du premier étage avec une saillie au plus égale à 1,20 mètre (fig 12).

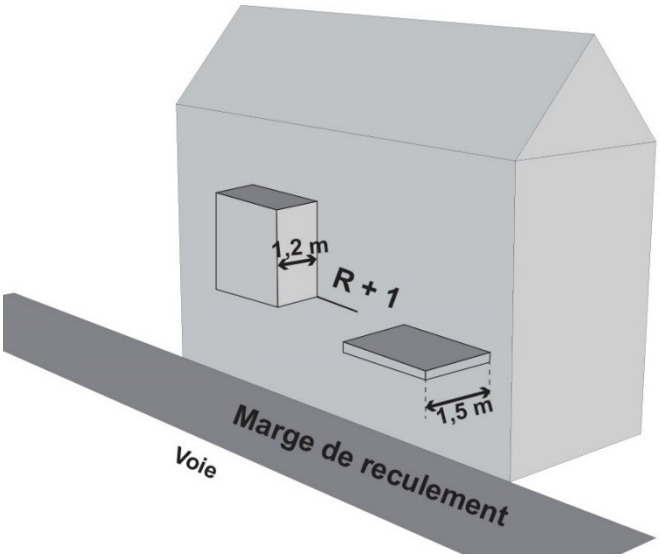


fig 12

6.2.7. Les saillies au dessus du domaine public départemental devront de plus être conformes au règlement départemental de voirie.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Si les constructions sont situées sur des terrains mitoyens à la zone UA et à la zone UC, elles peuvent être édifiées à l'alignement ou dans la continuité de l'implantation voisine si elles s'adossent au bâtiment voisin sans dépasser les limites du mur mitoyen. Cette implantation à l'alignement est limitée à 5 mètres de longueur.

6.3.2. Les extensions des constructions d'habitation sont également admises au même alignement que la construction principale déjà existante sur un linéaire de façade de 3 mètres maximum lorsqu'elles en respectent le volume et l'architecture et quand elles ont pour but l'amélioration du bâtiment (sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, isolation…).

6.3.3. Les éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures sont autorisées avec une saillie au plus égale à 0,20 mètre.

6.3.4. Cette saillie peut être portée à 0,30 mètre pour les appuis de fenêtre et pour les bandeaux situés au-dessus du plancher haut du premier étage.

6.3.5. Les CINASPIC doivent être implantés en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

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

En règle générale, les constructions principales doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

7.1. Règle générale Implantation en retrait des limites séparatives

La règle d'implantation est différente selon que les constructions ou partie de construction comportent des baies principales ou pas, telles que définies dans le lexique.

7.1.1. Pour les façades comportant des baies principales :

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 8 mètres (fig 13). En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

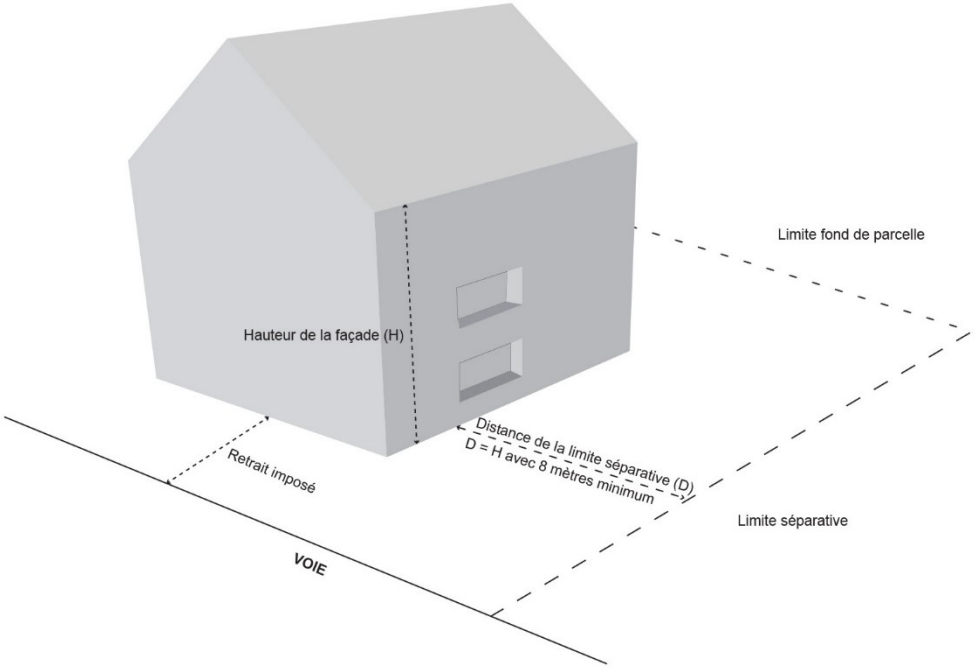


fig 13

7.1.2. Pour les façades comportant des baies secondaires ou sans baies
En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.
La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12 mètres.
- 4 mètres pour les parcelles dont la largeur est comprise entre 10 mètres et 12 mètres.
- 2 mètres pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 10 mètres. Dans ce cas, la façade ne pourra pas être percée d'une baie secondaire.

Les piscines ne peuvent s'implanter à moins de 2 mètres de la limite séparative.

7.1.3. Règles particulières Implantation des constructions en limite séparative

7.1.4. Pour les terrains situés en mitoyenneté des zones UA et UC et occupés par une construction implantée en limite séparative, la construction projetée pourra s'implantée sur cette limite séparative sur une profondeur de 15 mètres par rapport à la marge de recul définie à l'article UE6, sauf en cas de limite séparative avec un terrain sur lequel est situé un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifié à l'annexe 8.1 du présent PLU.

7.1.4.1. Pour les terrains, existants avant l'approbation de la modification n°1 du PLU, d'une largeur inférieure à 16 mètres, l'implantation est autorisée en limite séparative d'un seul côté sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport à la marge de recul définie à l'article UE6.

7.1.4.2. Pour les terrains comportant une construction principale mitoyenne en bon état, tout type de construction est possible en

adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur mitoyen.

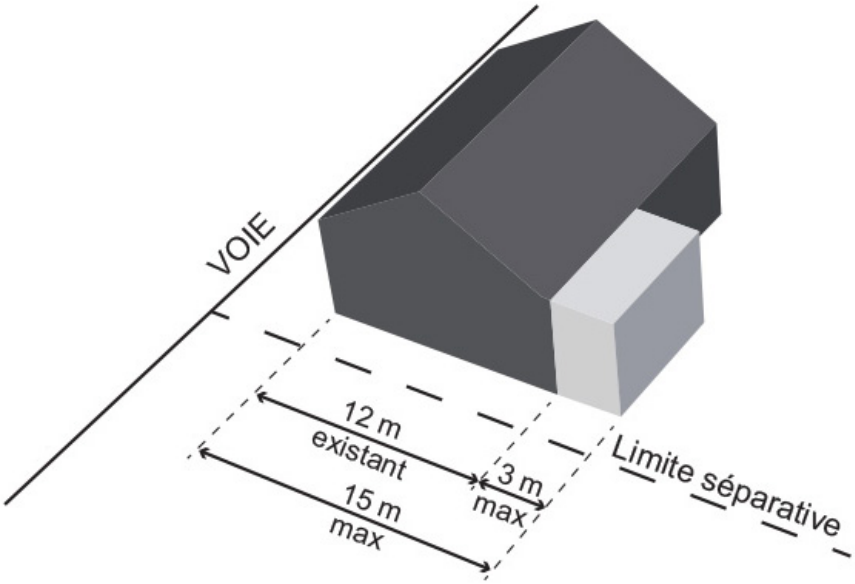
7.1.4.3. Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient :

- de 2,20 mètres de hauteur maximum
- limitées à 30% de la longueur de la limite séparative concernée dans la limite de 7 mètres cumulés sur le périmètre de la parcelle.

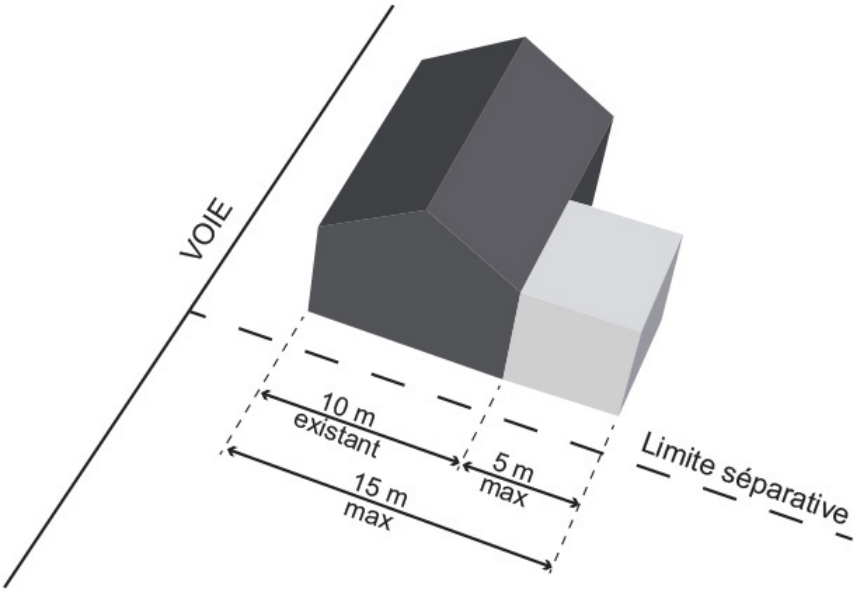
Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, une des limites constituant l'alignement par rapport à la voie est comptée comme une limite séparative.

7.1.4.4. Implantation existante non-conforme :

Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres, sans aggraver les autres règles (fig 14 et 15).



Cas d'une construction existante de 12 mètres de profondeur, l'extension ne peut excéder 3 mètres – fig 14.



Cas d'une construction existante de 10 mètres de profondeur, l'extension ne peut excéder 5 mètres – fig 15.

7.1.4.5. L'implantation en limite séparative, lorsqu'il s'agit d'une limite séparative avec un terrain sur lequel est édifié un bâtiment remarquable identifié à l'annexe 8.1 du présent PLU, est interdite.

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

8.1. Constructions à usage d'habitation, commerces et services
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. L = H ≥ 8 mètres

8.2. Constructions annexes
Pour les constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur, cette distance est fixée à 4 mètres minimum.

8.3. CINASPIC
Les CNASPIC ne sont pas soumis aux règles du présent article.

9. Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m², une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum.
- Au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%
- Au delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%.
- Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

9.2. Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles du présent article.

10. Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Règles

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel avant travaux.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UE6, composé de trois éléments (fig 16):

- un plafond (H)
- un segment vertical (V),
- un segment oblique (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 7,00 mètres
Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 9 mètres
Le nombre de niveaux maximum est R+1+C

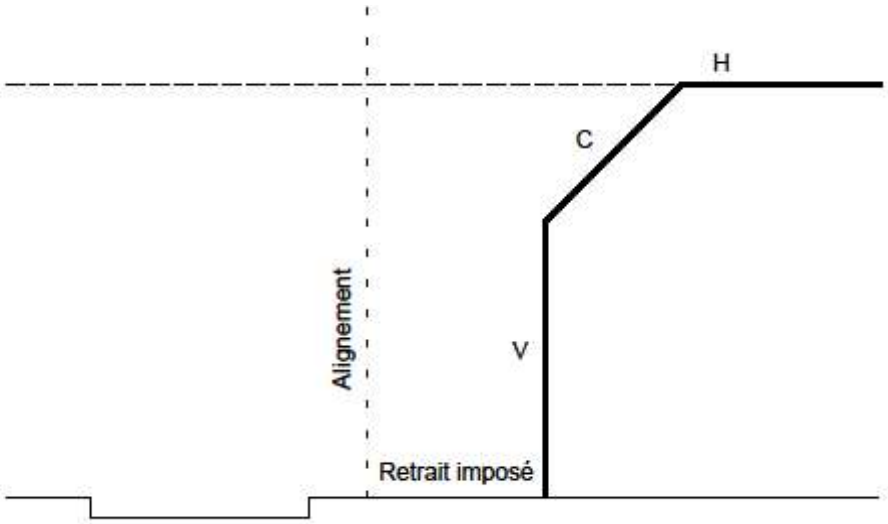


fig 16

10.2. Couronnement - Attique

Les étages de couronnement ou attique ne peuvent être en retrait de plus de 2 mètres du plan de façade, en vis-à-vis de l'espace public.

En cas d'étage en attique, le segment vertical (V) qui limite la hauteur de façade est prolongé d'un mètre pour permettre l'intégration de l'acrotère

10.3. Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond général de 9 mètres.

Saillies sur plan de toiture :

Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du type : chien-assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule …

10.4. Terrain en pente

La côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle (fig 17).

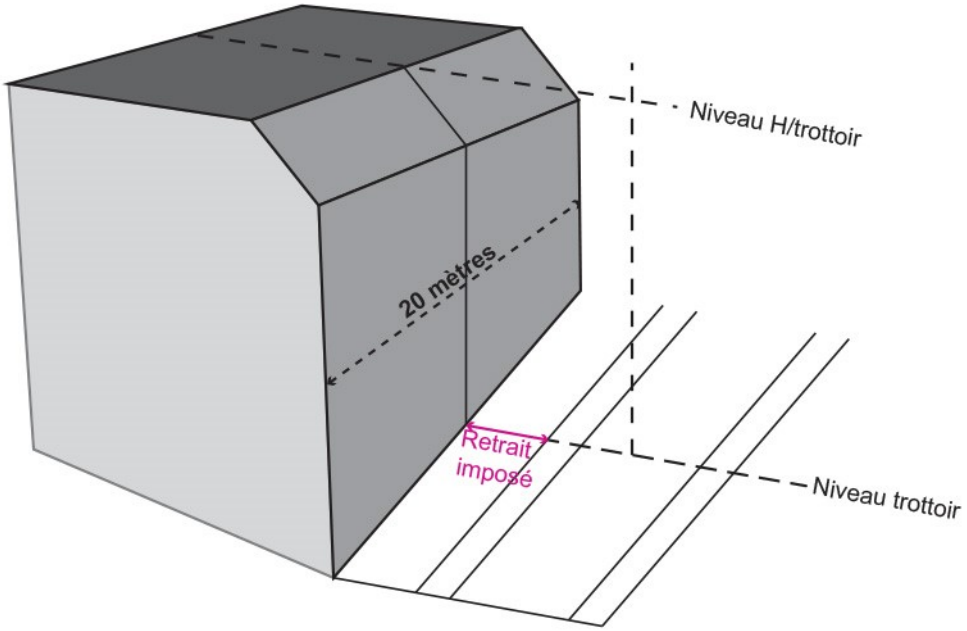


fig 17

10.5. Dispositions particulières

Les CINASPIC ne peuvent dépasser le plafond général H et la hauteur de façade V augmentés de 4 mètres

11. Article UE 11 - Aspect extérieur

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage.

11.1. Pour les constructions existantes

Pour les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur l'architecture d'origine du bâtiment et les éléments de décor (chaînage, corniche, encadrement, bandeaux, soubassement...).

Un cahier de recommandations architecturales complètera les dispositions de présent article

11.2. Pour les extensions et les constructions neuves

11.2.1. Toitures

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.
Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.
Sont interdits :

- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites,

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.
Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions pourront être traitées en toiture terrasse.

11.2.2. Façades

11.2.2.1. Aspect

Les matériaux de qualité et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les façades devront recevoir une finition soignée et de qualité.

La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.
Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.
Les pignon aveugles, visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement soigné, y compris par la diversité des matériaux ou de la végétalisation.

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. En particulier, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés aux rythmes de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

11.2.2.2. Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les

clôtures. Les imitations telles que faux bois, fausse pierre, etc… sont également interdites.
Les matériaux à faible empreinte écologique et les matériaux renouvelables seront privilégiés.
Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Sont interdits :

- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

11.2.2.3. Intégration des équipements techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
Dans l'ensemble de la zone, les compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les boîtes aux lettres devront s'intégrer dans les piliers du portail, ou le mur bahut ou encore seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe)), sans aucun débord sur le domaine public.

11.2.3. Clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

11.2.3.1. En limite du domaine public :

Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,45 et 1,10 mètres
- D'un barreaudage vertical ajouré avec une hauteur totale de clôture comprise entre 1,8 et 2 mètres de hauteur maximale

Elles doivent être complétées d'une haie vive.

Les clôtures sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.
Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, à l'exception des piliers des portails d'entrées limités à 2,20 mètres de hauteur.
Sur toutes les clôtures, portails et portillons, sont formellement interdits, les écrans de tôles, treillage, canisses, festonnage……de quelque nature que ce soit.
Derrière la clôture et sur la longueur une haie vive devra être plantée.

11.2.3.2. En limite séparative :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

En limites séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- Les murs clôtures pleins.

La hauteur de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 2,10 mètres.

Des passages de 15 centimètres de diamètre seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.2.3.3. Sont interdits :

- les clôtures en éléments de plastique,
- les clôtures bois,

11.2.3.4. Dispositions particulières

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités.
Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

11.2.4. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

12. Article UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,…)
- pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu et complété en cas de places manquantes.

Les normes de stationnement définies ci-dessus ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions

existantes créant moins de 40 m² de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

12.1.3. Caractéristiques des places de stationnement

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 mpour les places de stationnement couvertes ;
- Dégagement : 6 m x 2,30 m.

La première place de stationnement doit être couverte, dans la construction principale ou dans une annexe.
Au-delà de la première place de stationnement imposée, une proportion de 75 % minimum des places de stationnement doit être réalisée à l'intérieur des constructions principales ou annexes,
Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

12.1.4. Caractéristiques des rampes

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

Pour les constructions mixtes comprenant différents types d'affectations (commerce, bureau ou logement), ou différents types de logements (logements financés ou non par un prêt aidé de l'Etat), les besoins en places de stationnement sont calculés en fonctions des surfaces affectées à chaque catégorie.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

- A moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre, il est exigé que soit réalisée 0,5 place de stationnement par logement dans le cas d'une construction neuve. En fonction de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au regard des capacités de stationnement existantes à proximité, conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, une dérogation pourra être accordée sur demande motivée.
- Au-delà, il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par logement dans le cas d'une construction neuve,
- Aucune place supplémentaire à celles préexistantes n'est exigée dans le cas du réaménagement d'une construction existante.

.

Pour les autres constructions destinées à l'habitation.
Il est exigé que soient réalisées :

- A moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Au-delà, 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, à partir de 30 m² de surface de plancher, avec 1 place au minimum par logement

12.2.2. Constructions destinées aux commerces
Pas d'obligation.

12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou résidences senior
Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres, ou logements.

12.2.4. Constructions destinées aux bureaux
Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m² de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre,
- d'une place pour 70 m² de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un arrêt de transport collectif en site propre.

12.2.5. CINASPIC
La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.3. Normes de stationnement des cycles motorisés et non motorisés

12.3.1. Constructions destinées à l'habitation
Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicté par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

Stationnement de cycles non motorisés

- Un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés et les poussettes au moins équivalent à 0,75 m² pour les T1 et T2 et 1,5 m² par logement d'une taille supérieure.
- Le local poussettes sera dissocié du local vélo.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m².

- Ces locaux seront localisés au rez de chaussée et facilement accessibles

Stationnement de cycles motorisés

- un emplacement cycle motorisé pour 5 logements. Les dimensions d'un emplacement sont les suivantes : largeur 1,20 m, longueur 2,30 m.

12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Il est exigé un emplacement des cycles motorisés pour 100 m² de SDP créées.

12.3.3. Constructions nécessaires aux activités, aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

- Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.3.4. Etablissements scolaires (primaires, collèges, lycées, supérieur)

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à une place pour 10 élèves.

12.4. Impossibilité de réaliser les 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 ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (9 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

13. Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

13.1. Eléments de paysage et ensembles paysagers écologiques identifiés au titre de L.151-23 du code de l'urbanisme

Les ensembles paysagers écologiques, les espaces verts protégés, les arbres remarquables et groupe d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage, font l'objet d'une protection particulière, ainsi :
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur sa ramure, pour quelque motif que ce soit fera également l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.
Tout abatage d'un arbre identifié est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et après déclaration et demande d'autorisation en mairie.

13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Une charte de l'arbre complétera le présent règlement.
Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Pour les plantations d'arbres et d'arbustes, le choix des essences se fera en fonction de la nature du sol et de sa disponibilité en eau, de !'exposition, de la taille du terrain en tenant compte de la croissance potentielle des sujets.
Ce choix devra comporter des Feuillus et des Conifères.
On fera appel, d'une part aux essences européennes (=locales), d'autre part à des essences exotiques (=exogènes) adaptées à l'environnement francilien.
Afin de pérenniser l'une des spécificités de la Ville du Raincy héritière de jardins historiques, on choisira de préférence des essences exotiques caractéristiques des jardins paysagers.
Les espèces exogènes invasives (comme l'Ailante glutineux) sont à proscrire.

Une liste des essences conseillées est annexée au document.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée

13.3. Obligations de végétalisation

13.3.1. Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.3, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 150 m².

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait par tranche entamée. Par exemple, pour 151 m² d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de hautes

tiges doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.
A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres et devront avoir une circonférence minimale de 18 / 20 cm à 1,00 mètre du sol.

13.3.2. Surfaces végétalisées

13.3.2.1. Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum 60% de la superficie du terrain.
Ces surfaces végétalisées doivent être aménagées pour au moins 70 % de leur superficie sous la forme d'espaces verts en pleine terre, et, pour le surplus, soit sous la forme d'espaces verts en pleine terre, soit sous la forme de surfaces végétalisées pondérées, pour une superficie équivalente calculée selon les dispositions du paragraphe 13.3.2.2.

13.3.2.2. Surface végétalisée pondérée :
La superficie de la surface végétalisée pondérée s'obtient en appliquant aux surfaces végétalisées les coefficients de pondération définis en fonction de l'apport de ces surfaces pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.
Pour rappel 1 m² de pleine terre =1 m² de surface pondérée
Les coefficients de pondération sont les suivants :

Surface végétalisable	**Coefficient de pondération**
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts…)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,6 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive	0,5
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,3
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.60m. L'épaisseur mise en œuvre devra être adaptée au traitement de la palette végétale exigée :

- 0.60 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de grand développement (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

13.4. Obligations paysagères

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter
Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra faire l'autorisation préalable de la ville et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci.

Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

13.5. Dispositions particulières

13.5.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

13.5.2. Les dispositions des articles 13.2. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.5.3. Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14. Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES / ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

15.1. Energies renouvelables

En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes :

Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie…) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.

Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, …) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.2. Performances

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit -10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%

Dans les cas définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.3. Matériaux

Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Règlement de la zone N

La zone N est une zone naturelle

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

1. Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2

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

2.1. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

3.2. Accès

3.2.1. L'accès est aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être imposé.

3.2.2. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

4. Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. A l'intérieur des propriétés, tous les branchements, y compris électricité, téléphone, réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

4.2. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.3. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées sont recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable, dans le respect du réseau local d'assainissement.

4.3.1. Eaux usées

Le déversement des eaux usées dans les fosses, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées est autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

4.3.2. Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel sont sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera privilégiée. Tout projet présentera une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration, rétention, récupération) et leur pollution.

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

- A ciel ouvert et faiblement décaissées
- Esthétiques et paysagères
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

4.3.2.1. Principe général : zéro rejet

Il est recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes…) doivent être prises en compte. Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite (cf Carte des informations utiles)
Hors zone des carrières de gypse, et dans les zones en aléa moyen de retrait gonflement des argiles, l'infiltration des eaux pluviales est recommandée, mais toutes les précautions devront être prises. Ces dispositifs devront être conçus après avoir fait réaliser une étude du sol et sous-sol appropriée.

Exemples de techniques « alternatives » à privilégier :

- Noues et espaces décaissés végétalisés inondables
- Tranchées drainantes d'infiltration
- Zones temporairement inondables intégrées à l'aménagement paysager (espaces verts, parkings, etc…)
- Toitures végétalisées à fort substrat dans la mesure du possible

Un ruissellement exclusivement à ciel ouvert sera recherché, par exemple via des caniveaux, déconnexion des descentes EP au niveau du sol, tranchées drainantes de collecte, etc…

Aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté.

4.3.2.2. Principe dérogatoire : raccordement aux réseaux à débit limité

Toute éventuelle impossibilité technique de l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devra être justifiée par une étude géotechnique adaptée. Dans ce cas un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé à titre dérogatoire. Des installations ou aménagements doivent alors être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Deux zones de rejet des eaux pluviales distinctes au Raincy :
Le débit de fuite admissible au branchement au réseau d'eaux pluviales sera limité à 10l/s/ha ou 7/l/s/ha selon la zone, qui est définie par la carte de zonage départemental en vigueur éditée par la DEA, dans laquelle s'inscrit l'opération de construction. Les dispositifs de stockage devront être dimensionnés pour recueillir une pluie de période de retour de 10 ans.

Un débit admissible plancher
Les petites parcelles dont le débit de fuite serait inférieur à 1l/s pourront se rejeter au débit de 1l/s. En effet, les techniques actuelles de régulation du

débit (Vortex, etc…) permettent difficilement d'envisager des débits inférieurs à 1l/s.
Exemple d'une parcelle de 800 m² avec impossibilité de pratiquer l'infiltration et imposée à 10l/s/ha :
Cette parcelle de 800 m² devrait avoir un débit autorisé de 10/0,08 ha = 0,8l/s ramenée à 1l/s.
Toute valeur inférieure à 1l/s sera ramenée à 1l/s.

Demande de branchement

- Toute demande de raccordement devra être accompagnée d'une note de synthèse présentant les solutions techniques mises en place pour limiter et ralentir les ruissellements (limiter l'imperméabilisation, favoriser la végétalisation, l'utilisation de toitures végétalisées, de pavés à joints engazonnés, etc…), stocker les eaux pluviales et les réutiliser pour des usages domestiques (arrosage, sanitaire…) via des dispositifs techniques simples

4.4. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

5. Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

6. Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile d'une longueur supérieure à 3 mètres, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, et aux emprises publiques (squares, places…).

6.2. Règles

6.2.1. Toute construction doit être implantée au delà d'une marge de reculement de 5 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement. Cette obligation de retrait concerne également les ouvrages en infrastructure.

6.2.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres de profondeur comptée à partir de l'axe d'une voie dont l'emprise publique est inférieure à 8 mètres.

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

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 8 mètres (fig 18). En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

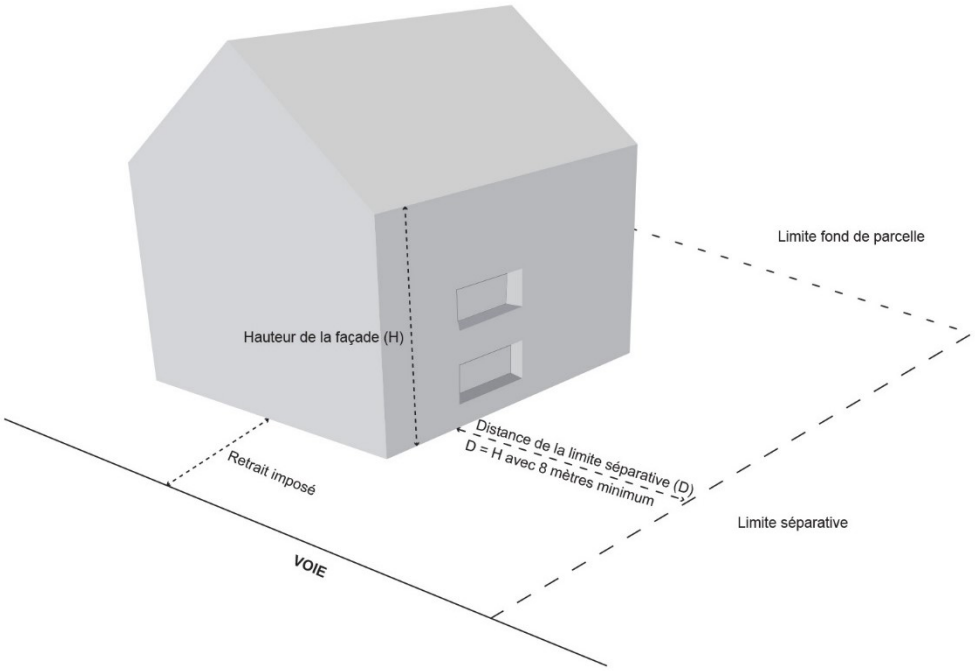


fig 18

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. L = H ≥ 8 mètres

9. Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle

10. Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel avant travaux.

Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres.

11. Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage.

11.1. Pour les constructions existantes

Pour les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur l'architecture d'origine du bâtiment et les éléments de décor (chaînage, corniche, encadrement, bandeaux, soubassement...).

Un cahier de recommandations architecturales complètera les dispositions de présent article

11.2. Pour les extensions et les constructions neuves

11.2.1. Toitures

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.
Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.
Sont interdits :

- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites,

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.
Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions pourront être traitées en toiture terrasse.

11.2.2. Façades

11.2.2.1. Aspect

Les matériaux de qualité et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les façades devront recevoir une finition soignée et de qualité.

La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.
Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les pignons aveugles, visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement soigné, y compris par la diversité des matériaux ou de la végétalisation.

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. En particulier, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés aux rythmes de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

11.2.2.2. Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. Les imitations telles que faux bois, fausse pierre, etc… sont également interdites.
Les matériaux à faible empreinte écologique et les matériaux renouvelables seront privilégiés.
Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Sont interdits :

- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

11.2.2.3. Intégration des équipements techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Dans l'ensemble de la zone, les compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les boîtes aux lettres devront s'intégrer dans les piliers du portail, ou le mur bahut ou encore seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe), sans aucun débord sur le domaine public.

11.2.3. Clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

11.2.3.1. En limite du domaine public :

Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,45 et 1,10 mètres
- D'un barreaudage vertical ajouré avec une hauteur totale de clôture comprise entre 1,8 et 2 mètres de hauteur maximale

Elles doivent être complétées d'une haie vive.

Les clôtures sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.
Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, à l'exception des piliers des portails d'entrées limités à 2,20 mètres de hauteur.
Sur toutes les clôtures, portails et portillons, sont formellement interdits, les écrans de toles, treillage, canisses, festonnage……de quelque nature que ce soit.
Derrière la clôture et sur la longueur une haie vive devra être plantée.

11.2.3.2. En limite séparative :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

En limites séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- Les murs clôtures pleins.

La hauteur de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 2,10 mètres.

Des passages de 15 centimètres de diamètre seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.2.3.3. Sont interdits :

- les clôtures en éléments de plastique,
- les clôtures bois,

11.2.3.4. Dispositions particulières

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités.
Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

11.2.4. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.
La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

12. Article N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Aucune place de stationnement ne doit être réalisée au sein de la zone.

13. Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

13.1. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les espaces verts protégés, les arbres remarquables et groupe d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage, font l'objet d'une protection particulière, ainsi :
Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur sa ramure, pour quelque motif que ce soit fera également l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.
Tout abattage d'un arbre identifié est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et après déclaration et demande d'autorisation en mairie.

13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Une charte de l'arbre complétera le présent règlement.
Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Pour les plantations d'arbres et d'arbustes, le choix des essences se fera en fonction de la nature du sol et de sa disponibilité en eau, de !'exposition, de la taille du terrain en tenant compte de la croissance potentielle des sujets.
Ce choix devra comporter des Feuillus et des Conifères.
On fera appel, d'une part aux essences européennes (=indigènes), d'autre part à des essences exotiques (=exogènes) adaptées à l'environnement francilien.
Afin de pérenniser l'une des spécificités de la Ville du Raincy héritière de jardins historiques, on choisira de préférence des essences exotiques caractéristiques des jardins paysagers.
Les espèces exogènes invasives (comme l'Ailante glutineux) sont à proscrire.

Une liste des essences conseillées est annexée au document.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée

13.3. Obligations de végétalisation

13.3.1. Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.3, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 150 m².
A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres et devront avoir une circonférence minimale de 18 / 20 cm à 1,00 mètre du sol.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait par tranche entamée. Par exemple, pour 151 m² d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de hautes tiges doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

13.3.2. Surfaces végétalisées

13.3.2.1. Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum 80% de la superficie du terrain.

Ces surfaces végétalisées doivent être aménagées pour au moins 60 % de leur superficie sous la forme d'espaces verts en pleine terre, et, pour le surplus, soit sous la forme d'espaces verts en pleine terre, soit sous la forme de surfaces végétalisées pondérées, pour une superficie équivalente calculée selon les dispositions du paragraphe 13.3.2.2.

13.3.2.2. Surface végétalisée pondérée :

La superficie de la surface végétalisée pondérée s'obtient en appliquant aux surfaces végétalisées les coefficients de pondération définis en fonction de l'apport de ces surfaces pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.
Pour rappel 1 m² de pleine terre =1 m² de surface pondérée
Les coefficients de pondération sont les suivants :

Surface végétalisable	**Coefficient de pondération**
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts…)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,6 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive	0,5
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,3
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.60m. L'épaisseur mise en œuvre devra être adaptée au traitement de la palette végétale exigée :

- 0.60 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de grand développement (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

13.4. Obligations paysagères

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si

elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter
Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra faire l'autorisation préalable de la ville et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci.

Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

13.5. Dispositions particulières

13.5.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

13.5.2. Les dispositions des articles 13.2. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.5.3. Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14. Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES / ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

15.1. Energies renouvelables

En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes :
Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie…) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.
Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, …) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.2. Performances

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit -10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%

Dans les cas définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.3. Matériaux

Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

LEXIQUE

Accès
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère
Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.
Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Activités
Sont comprises les activités industrielles, artisanales et les logements liés et nécessaires à l'activité.

Alignement
Limite entre un fond privé et une voie publique ou privée, ou une emprise publique

Annexe
Est considérée comme annexe un local secondaire, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin…Cette construction est séparée de la construction principale, ne communique pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.

Arbre de haute tige
Végétal ligneux comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 6,00 mètres de hauteur à l'âge adulte.

Attique
Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

Baie
Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain nature pris au droit de la terrasse.

Baies principales
Ce sont des baies assurant l'aération et l'éclairement des pièces principales à usage de séjour, de sommeil, de cuisine, de travail. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être nettement supérieure à celle de la ou des baies secondaires.

Baies secondaires
Ce sont des baies assurant l'aération et l'éclairement des pièces secondaires à l'usage de service telles que :

- · Salles d'eau/salles de bains

- · Cabinets d'aisance
- · Buanderies, lingerie
- · Escaliers, paliers
- · Dégagements
- · Débarras, office, cellier

Bande de constructibilité principale
La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que la construction est implantée ou non dans la bande de constructibilité principale.

Bande de constructibilité secondaire
Partie du terrain non comprise dans la bande de constructibilité principale ou dans la bande de retrait

Bande de retrait
La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, être implantées

Clôture
La clôture est une limite physique, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Coefficient de biotope
Le coefficient de biotope est un pourcentage affecté aux traitements végétalisés sur la parcelle pour atteindre l'obligation de pourcentage d'espace de pleine terre imposé.

Commerce
La destination commerce comprend les locaux accessibles à la clientèle, affectés à la vente de produits ou de service et leurs locaux accessoires. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

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, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement publics ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, , résidences médicalisées, EHPAD.
- 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 constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;
- les locaux publics 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 parkings en silo.

Couronnement
Le couronnement d'une construction est constitué soit par un comble, soit par un attique

Destination des constructions
Les agences bancaires, les locaux occupés par des compagnies d'assurances sont considérés comme des bureaux.
Les salons de coiffure sont des activités artisanales.

Emprise au sol
L'emprise au sol, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus.
Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :
- Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ; les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, …) ; les rampes d'accès aux constructions ; les bassins de piscine ; les bassins de rétention maçonnés.

Emprise de voirie
L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

Emprise publique
L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc. mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Espace vert de pleine terre
Espace qui répond aux conditions cumulées suivantes :

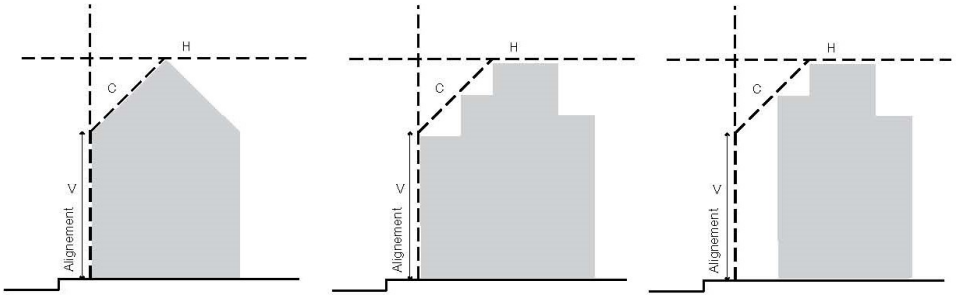
- Espace libre de toutes constructions bâties en surface et en infrastructure permettant la libre infiltration des eaux pluviales et qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, gaz, eau potable, assainissement eaux usées ou pluviales)
- Espace recevant une végétalisation sur toute sa surface

Les aires de stationnement et les accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

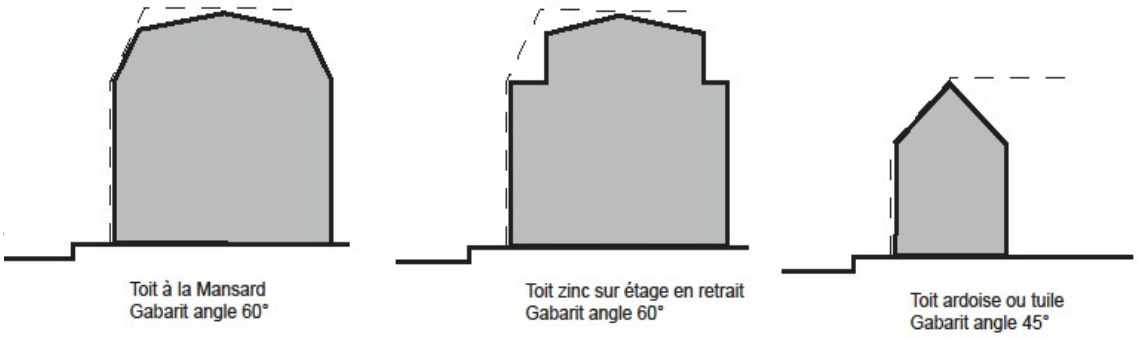
Façade
Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias, ….

Faîtage
Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit enveloppe
Ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.



Exemples de toitures inscrit dans le gabarit enveloppe



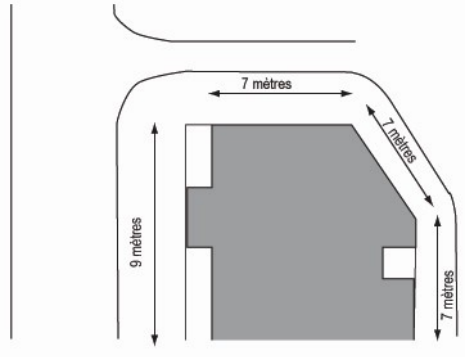
Les différentes hauteurs (hauteur plafond, hauteur de façade) sont mesurées à partir du sol existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet

a- Hauteur plafond : un plafond H
La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.
b- Hauteur de façade : un segment vertical V
La hauteur d'un élément de façade est mesurée jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

Jour de souffrance (art 677 du Code Civil)
Ces baies ne peuvent être établies qu'à 2,60 m au-dessus du plancher, si c'est à rez-de-chaussée, et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Largeur de parcelle
La largeur d'une parcelle est mesurée au droit de l'alignement

Linéaire de façade d'un bâtiment
Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies.
Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linéaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...



Exemple de linéaire de façade de 30 m

Limite séparative
Ensemble des limites parcellaires d'un terrain à l'exclusion de l'alignement.

Limite latérale
Limite séparative joignant l'alignement dans la profondeur de la bande constructibilité principale et de la bande de retrait

Limite de fond de parcelle
Ensemble des limites séparatives qui ne sont pas des limites latérales

Marge de reculement
Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

Noue
Une noue est un fossé large et peu profond, qui permet de recueillir les eaux pluviales.

Oriel
Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.
Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Ouvrage technique
Elément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Périmètre de protection
Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

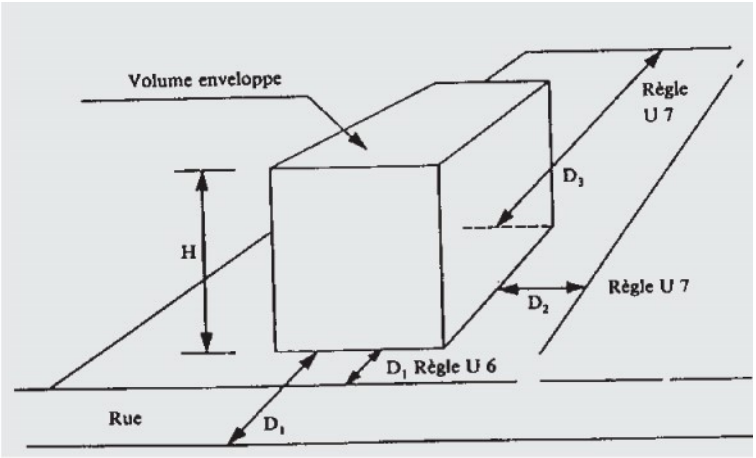
Pièces principales ou secondaires
Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc…

Pignon
Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes. La hauteur de façade à prendre en compte pour l'application des prospects est la hauteur moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

Prospect
Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite séparative ou d'une construction.

Sur le schéma, D1 est le prospect vis à vis de l'alignement opposé, D2 et D3 le prospect vis à vis d'une limite séparative.



Retrait
Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.
Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Sinistre
Un sinistre est un évènement déclaré à l'assurance et qui entraine une indemnisation.

Stationnement
Dimensions des places de stationnement
Largeur des accès
voir la norme NF P91 – 100 et NF P91 – 120

Surface de plancher des constructions (SP) Art R.111-22 du code de l'urbanisme.

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l' article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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

Surfaces végétalisées
Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent toutes les surfaces non imperméabilisées plantées au minimum d'une strate herbacée, permettant une rétention ou une infiltration des eaux. Les surfaces à joints ouverts engazonnées sont considérées comme surface végétalisée.

Terrain
Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel
Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Toiture végétalisée
Système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale composée d'espèces variées.

Unité foncière
Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Végétalisation extensive, semi intensive et intensive
Typologie de végétalisation réalisée sur toiture et qui correspond à une différentiation d'épaisseur de substrat de culture mise en œuvre.
La végétalisation extensive se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 12 cm) limitant la surcharge (entre 50 et 150 kg/ m² à capacité maximale en eau).
La végétalisation semi-intensive se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 0,12 et 0,30 cm et par une surcharge comprise entre 150 et 400 kg/m² à capacité maximale d'eau. Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs sont capables de supporter une telle charge.
La végétalisation intensive se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 0,30cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m² à capacité maximale en eau.
Le suivi des règles professionnelles est obligatoire pour la mise en œuvre de cette végétalisation.

Voie de desserte
La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Voie ouverte à la circulation générale
Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

Voirie
La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

Vues directes
Sont considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, clôture pleine, etc.)
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées. Pour les châssis en toiture, cette hauteur est ramenée à 1,70m
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides

- Les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides

ESSENCES CONSEILLEES POUR LES PLANTATIONS D' ARBRES ET ARBUSTES

ARBRES POUR PLANTATION EN PLEINE TERRE

ARBRES EUROPÉENS

Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*

Bouleau blanc, *Betula pendula* (noter le risque d'allergie au pollen)

Charme commun, *Carpinus betulus*

Châtaignier commun, *Castanea sativa*

Chêne sessile, *Quercus petraea*

Chêne pédonculé, *Quercus robur*

Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*

Erable plane, *Acer platanoïdes*

Erable champêtre*, Acer campestris*

Frêne commun, *Fraxinus excelsior*

Frêne pleureur, *Fraxinus excelsior* 'Pendula'

Hêtre commun, *Fagus sylvatica*

Hêtre pourpre, *Fagus sylvatica* 'Dawyck Purple'

Merisier, *Prunus avium*

Orme champêtre*, Ulmus campestris*

Orme hybride résistant à la graphiose, *Ulmus* Resista 'Sapporo Gold'

Peuplier tremble, *Populus tremula*

Tilleul à petites feuilles, *Tilia cordata*

Tilleul argenté, *Tilia tomentosa*

If commun, *Taxus baccata*

Epicea commun, *Picea abies*

Pin sylvestre, *Pinus sylvestris*

Pin noir, *Pinus nigra*

ARBRES EXOTIQUES

Catalpa, *Catalpa bignonioides*

Chêne rouge d'Amérique, *Quercus rubra*

Copalme, *Liquidambar styraciflua*

Erable de Virginie, *Acer saccharinum*

Marronnier d'Inde, *Aesculus hippocastanum*

Marronnier à fleurs rouges, *Aesculus* x *carnea*

Paulownia impérial*, Paulownia tomentosa*

Platane commun, *Platanus* x *acerifolia*

Platane d'Orient, *Platanus orientalis*

Peupliers d'Italie, *Populus nigra* var. *Italica*

Saule pleureur*, Salix babylonica*

Sophora du Japon, *Sophora japonica*

Tulipiers de Virginie, *Liriodendron tulipifera*

Cèdre de l'Himalaya, *Cedrus deodara*

Cèdre de l'Atlas, *Cedrus atlantica*

Cyprès, *Cupressus arizonica*

Ginkgo, *Ginkgo biloba*

Pin Weymouth*, Pinus strobus*

Séquoia géant, *Sequoiadendron giganteum*

ARBRES FRUITIERS

Abricotier, *Prunus armeniaca*

Cerisier, *Prunus cerasus*

Figuier, *Ficus carica*

Noyer commun, *Juglans regia*

Noisetier, *Corylus avellana*

Pommier commun, *Malus domestica*

Poirier commun, *Pyrus communis*

Prunier domestique, *Prunus domestica*

ARBUSTES À FLEURS DES JARDINS A LA FRANÇAISE POUR PLANTATION EN PETITS JARDINS OU EN SOLS MOINS PROFONDS

Alaterne, *Rhamnus alaternus*

Arbre de Judée, *Cercis siliquastrum*

Aubépine*, Crataegus monogyna*

Buis de bois ou Gros buis, *Buxus sempervirens* var. *arborescens*

Buis nain, *Buxus sempervirens* var. *suffruticosa*

Chèvrefeuille, *Lonicera caprifolium*

Coronille, *Hippocrepis emerus*

Daphné bois-gentil, *Daphne mezereum*

Eglantier, *Rosa canina*

Hibiscus, *Hibiscus syriacus*

Houx, *Ilex aquifolium*

Jasmin blanc, *Jasminum officinale*

Lilas de Perse, *Syringa* x *persica*

Prunellier (Epine noire), *Prunus spinosa*

Prunier domestique*, Prunus domestica*

Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*

Rosier de France, *Rosa centifolia*

Troène, *Ligustrum vulgare*

ARBUSTES DES JARDINS À L'ANGLAISE POUR PLANTATION EN PETITS JARDINS OU EN SOLS MOINS PROFONDS

Acacia de Constantinople, *Albizia julibrissin*

Alisier des bois, *Sorbus torminalis*

Andromède, *Pieris japonica*

Azalée, *Rhododendron nudiflorum*

Bignone, *Campsis radicans*

Cornouiller à fleurs, *Cornus florida*

Cotoneaster, *Cotoneaster frigidus*

Cytise, *Cytisus scoparius*

Genêt d'Espagne, *Genista hispanica*

Laurier-sauce, *Laurus nobilis*

Laurier du Portugal, *Prunus lusitanica*

Magnolia à grandes fleurs, *Magnolia grandiflora*

Mûrier de Chine, *Morus alba*

Philaria, *Phillirea latifolia*

Rhododendrons sp

Seringat, Philadelphus x virginalis

Spirée, Spirea japonica

Viburnum, *Viburnum dentatum*

PLANTATION À PROSCRIRE

Faux Vernis du Japon, *Ailanthus altissima*

Renouée du Japon, *Fallopia japonica*

LISTES NON EXHAUSTIVES.