

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Plu*i*

Boucle
Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.1 Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones U, A, N

ELABORATION

Approbation



Argenteuil | Asnières-sur-Seine | Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne | Colombes | Gennevilliers | Villeneuve-la-Garenne

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION	7
SECTION 2. CONTENU DU REGLEMENT	7
ARTICLE 1. CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE	7
ARTICLE 2. CONTENU DU REGLEMENT ECRIT	9
SECTION 3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS.....	10
ARTICLE 1. PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R151-52 DU CODE DE L'URBANISME	10
ARTICLE 2. DOCUMENTS ANNEXES AU PLU EN APPLICATION DES ARTICLES R.151-52 et R.151-53 DU CODE DE L'URBANISME	10
ARTICLE 3. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC)	11
ARTICLE 4. SECTEURS INCONSTRUCTIBLES AU TITRE DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME	12
ARTICLE 5. REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	12
ARTICLE 6. COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	13
ARTICLE 7. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)	13
ARTICLE 8. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (INFORMATION)	14
ARTICLE 9. PERIMETRES DE MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES SITES INDUSTRIELS	14
ARTICLE 10. LOI SUR L'EAU	15
SECTION 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	16
ARTICLE 1. EDIFICATION DE CLOTURES	16
ARTICLE 2. PERMIS DE DEMOLIR	16
ARTICLE 3. DEMANDE DE RAVALEMENT	16
ARTICLE 4. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	17
ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS	17
ARTICLE 6. REGLES ALTERNATIVES	17
SECTION 5. LEXIQUE REGLEMENTAIRE	18
SECTION 6. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	42
ARTICLE 1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES	42
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	43
2.1 Secteurs de mixité sociale.....	43
2.2 Secteurs de taille minimale de logement	44
2.3 Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale	45
2.4 Périmètres de polarités commerciales	46
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE	46
3.1 marge de recul	46
ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS	46
ARTICLE 5. HAUTEURS	47
ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER	47
ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	47
7.1 Patrimoine bâti	47
7.2 Patrimoine naturel et paysager	50
ARTICLE 8. STATIONNEMENT	52
ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	52
ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX	52

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (hors zones de Projet).....	53
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	55
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	55
1.1 Dispositions générales et champ d'application	55
1.2 Dispositions spécifiques selon les indices de destination.....	56
1.3 Autres périmètres et secteurs particuliers	63
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	63
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	64
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE	64
3.1 Champ d'application et dispositions générales	64
3.2 Dispositions applicables - indice 1	67
3.3 Dispositions applicables - indice 2	69
3.4 Dispositions applicables – indice 3	71
3.5 Dispositions applicables – indice 4	73
3.6 Dispositions applicables – indice 5	75
3.7 Dispositions applicables – indice 6	77
3.8 Dispositions applicables – indice 7	78
3.9 Dispositions applicables – indice 8	79
ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS	80
4.1 Indice de densité au sol et de végétalisation.....	80
4.2 Plantations	83
ARTICLE 5. HAUTEURS	85
5.1 Champs d'application	85
5.2 Règle de hauteur par indice.....	86
5.3 Applications spécifiques	87
ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	89
6.1 Aspect extérieur	89
6.2 Façades	91
6.3 Toitures	92
6.4 Clôtures.....	94
6.5 Devantures commerciales	96
ARTICLE 7. PATRIMOINE BATI, NATUREL, ET PAYSAGER	97
ARTICLE 8. STATIONNEMENT	97
8.1 Dispositions générales	97
8.2 Stationnement des véhicules motorisés.....	98
8.3 Stationnement des vélos	104
8.4 Règles pour la création d'aires de livraison	107
SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX	108
ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	108
9.1 Voie de desserte	108
9.2 Accès	109
ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX	110
10.1 Eau potable	110
10.2 Assainissement	110
10.3 Collecte des déchets	111
10.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	112
10.5 Réseau de chaleur et de froid.....	113

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	114
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	115
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	115
1.1 Disposition générale et champ d'application :	115
1.1. Dispositions spécifiques selon les indices de destination.....	116
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	117
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...	118
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE	118
3.1 Champs d'application :.....	118
3.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone agricole A	118
ARTICLE 4. HAUTEURS	119
4.1 Champ d'application	119
4.2 Dispositions générales	119
4.3 Dispositions particulières et alternatives	119
ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE _	120
5.1 Aspect extérieur	120
5.2 Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures	121
ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	121
6.1 Traitement des espaces libres	121
6.2 Plantations	122
ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	122
7.1 Patrimoine bâti	122
7.2 Patrimoine naturel et paysager	122
ARTICLE 8. STATIONNEMENT	122
8.1 Dispositions générales :	122
SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX	123
ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	123
ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX	123
10.1 Eau potable	123
10.2 Assainissement	123
10.3 Collecte des déchets	125
10.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	125

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	126
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	127
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	127
1.1 Disposition générale et champ d'application	127
1.2 Dispositions relatives aux ouvrages techniques	127
1.1 Dispositions spécifiques selon les indices de destination.....	128
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	129
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...	130
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE	130
3.1 Champs d'application	130
3.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone naturelle N	130
ARTICLE 4. HAUTEURS	132
4.1 Champ d'application	132
4.2 Dispositions générales	132
4.3 Dispositions particulières et alternatives	132
ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE _	133
5.1 Aspect extérieur.....	133
5.1 Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures ...	134
ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	134
6.1 Traitement des espaces libres	134
6.2 Plantations	135
ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	135
7.1 Patrimoine bâti	135
7.2 Patrimoine naturel et paysager	135
ARTICLE 8. STATIONNEMENT	136
SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX	136
ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	136
ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX	136
10.1 Eau potable	136
10.2 Assainissement	137
ARTICLE 11. Collecte des déchets	139
11.1 Dispositions générales	139
11.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	139

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de l'Etablissement Public territorial de Boucle Nord de Seine, comprenant la commune d'Argenteuil dans le département du Val d'Oise et les communes d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne dans le département des Hauts-de-Seine.

Les règles instituées par le présent règlement littéral et ses documents graphiques sont opposables dans un rapport de conformité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les règles s'appliquent aux situations constatées à la date d'approbation du PLUi.

SECTION 2. CONTENU DU REGLEMENT

ARTICLE 1. CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par le plan local d'urbanisme s'appliquent sur la totalité du territoire, en fonction d'un zonage réglementaire comprenant un plan général divisant le territoire intercommunal en :

- Zone Urbaine (U)
- Zones Urbaines de Projets (UP)
- Zone Naturelle (N)
- Zone Agricole (A)

Le règlement graphique comporte également des inscriptions relatives à :

- La délimitation des **emplacements réservés** et **servitudes de localisation** aux équipements et installations d'intérêt général, *voies*, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- **Des alignements d'arbres** à préserver ou à créer, pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine au titre des articles L.151-19 et L-151-23 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment de cœurs d'*ilots* à caractère végétalisé marqué, de mares, de jardins familiaux ou collectifs, de mails, de talus d'infrastructures de transport.
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés au titre de l'article L.151-19 et L-151-23 du Code de l'urbanisme.
- La localisation de **patrimoines bâtis remarquables** (construction seule) **ou d'ensembles bâtis à caractère patrimonial** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières. Les monuments historiques inscrits et classés figurent à titre d'information.

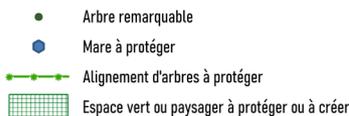
Dispositions générales

- Des **périmètres de servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global »** pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLUi (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme).
- Un périmètre de **secteur de taille et capacité d'accueil limitées** délimité en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Les périmètres de **dynamiques commerciales** visant à favoriser des implantations commerciales regroupées et à préserver la diversité commerciale dans les communes, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La localisation **des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale** repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- Des périmètres des secteurs soumis aux **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les **périmètres de maîtrise de l'urbanisation** autour des sites industriels.
- Les secteurs de **plan de masse**.
- Des dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d'*alignement*, dépassements ou limitations ponctuels de *hauteur*, périmètres de constructibilités limitées, ...).

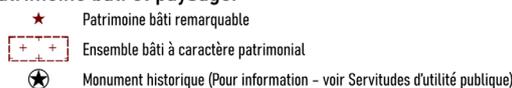
Dispositions générales



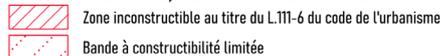
Nature et biodiversité



Patrimoine bâti et paysager

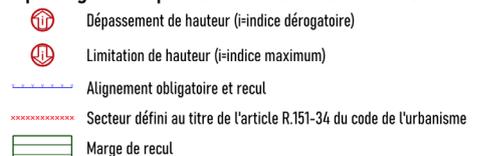


Affectation des sols, destination des constructions et nature d'activités

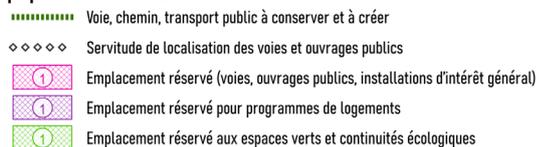


Sources : Cadastre 2025 - DGFIP, Communes

Morphologie et implantation des constructions



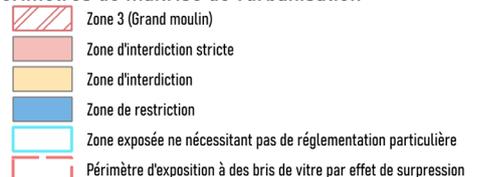
Equipements et réseaux



Mixité fonctionnelle



Périmètres de maîtrise de l'urbanisation



Le règlement graphique comporte également un plan des périmètres – Territoire (5.0) précisant :

- Des **périmètres et servitudes relatives à la mixité sociale** au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme dont des **secteurs de mixité sociale (SMS)** et des **secteurs de taille minimale de logement (STML)**.
- Les périmètres de 500 mètres autour des arrêts de transports collectifs structurants.

ARTICLE 2. CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

Les dispositions applicables aux zones U sont encadrées au Titre II.

Les dispositions applicables aux zones A sont encadrées au Titre III.

Les dispositions applicables aux zones N sont encadrées au Titre IV.

Des zones UP sont identifiées pour les secteurs spécifiques de projets. Les dispositions applicables aux zones UP sont encadrées dans le Tome 2 du règlement – document 4.2

Le règlement littéral applicable est composé de 3 sections et 10 articles (hors articles relatifs aux zones UP pour les secteurs spécifiques de projet) :

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 3. Implantation des constructions et volumétrie

Article 4. Emprise au sol et traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 5. Hauteurs

Article 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7. Patrimoine bâti, naturel et paysager

Article 8. Stationnement

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 9. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 10. Desserte par les réseaux

CAHIERS RÉGLEMENTAIRES

Livret des secteurs de plan de masse – Document 4.3

Livrets du patrimoine bâti protégé identifié – Document 4.4 (7 livrets communaux)

Cahier des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des arbres remarquables – Document 4.5

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION 3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 1. PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R151-52 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire intercommunal est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux conformément à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571- 10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risques d'exposition au plomb ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application des articles L.331-14 et L.331-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. DOCUMENTS ANNEXES AU PLU EN APPLICATION DES ARTICLES R.151-52 et R.151-53 DU CODE DE L'URBANISME

Sont annexés au présent PLUi les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal. La servitude d'utilité publique est une limitation de l'usage du sol, dans un but de protection ou d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, forêts, lignes ferrées, électriques, canalisations de gaz, ondes radioélectriques ...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLUi par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLUi et leur détail est cartographié uniquement sur le Géoportail National de l'Urbanisme.
- Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.
- La liste des *lotissements* dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des

eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement et le règlement local de publicité intercommunal élaboré en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement.
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement.
- Les dispositions des plans de prévention des risques technologiques en application de l'article L.515-16-6 du Code de l'Environnement.

La zone **URs** correspond à la Cité-Jardins de **Gennevilliers** couverte par un site patrimonial remarquable (SPR) et une fiche de protection patrimoniale au titre du règlement. Les articles 3 à 5 de la section 2 du titre 2 ne s'y appliquent pas. Seules les dispositions du SPR et de la fiche patrimoniale s'appliquent.

ARTICLE 3. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa *destination*, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 4. SECTEURS INCONSTRUCTIBLES AU TITRE DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLUi délimite les secteurs affectés par une *bande* d'inconstructibilité définie de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A15 à Argenteuil. Les articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une *bande* de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de *destination*, à la réfection ou à l'*extension* de *constructions existantes*.

ARTICLE 5. REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 6. COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrées au dossier de PLUi sont réparties de la façon suivante :

- 4 OAP thématiques concernent l'ensemble du territoire (document 3.1) :
 - Préserver les trames environnementales
 - Apaiser les mobilités
 - Renouer avec la Seine
 - Favoriser la durabilité des constructions
- Des OAP sectorielles dont le périmètre est précisé sur le plan de zonage général (document 3.2).

Les orientations instituées par les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions du règlement.

Tout projet sera à la fois compatible avec ces OAP et conforme au règlement.

ARTICLE 7. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Un régime de déclaration avec contrôle est également mis en place.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

ARTICLE 8. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (INFORMATION)

Le dossier des Annexes du PLUi retranscrit les risques faisant l'objet de servitudes d'utilité publique et comprend certaines informations sur les aléas.

Les pétitionnaires sont informés de la présence d'aléas et de risques naturels et technologiques sur le territoire.

Pour mémoire, les risques et aléas connus suivants concernent en partie ou en totalité le territoire :

- Inondation,
- Mouvement de terrain,
- Aléa retrait-gonflement des argiles,
- Transport de matières dangereuses,
- Installations classées protection de l'environnement (ICPE),
- Sites et sols pollués,

L'état initial de l'environnement décrit les aléas et risques au sein du rapport de présentation du dossier de PLUi.

ARTICLE 9. PERIMETRES DE MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES SITES INDUSTRIELS

Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation :

- **Zone d'interdiction stricte** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- **Zone d'interdiction** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- **Zone de restriction** : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- **Périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de surpression** : les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression. À titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.
- **Zone Z3** : L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont autorisés. Les nouvelles constructions sont autorisées à condition de ne pas augmenter la population.

ARTICLE 10. LOI SUR L'EAU

Les installations, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à une législation spécifique du Code de l'environnement.

La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement est établie à l'article R.214-1 du même code.

SECTION 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

ARTICLE 1. EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, notamment si la commune délibère en ce sens.

C'est le cas pour :

- Argenteuil, délibération du 25 septembre 2007,
- Asnières-sur-Seine, délibération du 27 septembre 2007,
- Bois-Colombes, délibération du 18 décembre 2007,
- Colombes, délibération du 17 octobre 2007,
- Gennevilliers, délibération du 26 septembre 2007,
- Villeneuve-la-Garenne, délibération du 18 octobre 2007.

ARTICLE 2. PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment si la commune délibère en ce sens.

C'est le cas pour :

- Argenteuil, délibération du 17 décembre 2018,
- Asnières-sur-Seine, délibération du 27 septembre 2007,
- Bois-Colombes, délibération du 2 octobre 2007,
- Clichy-la-Garenne, délibération du 10 juillet 2007,
- Colombes, délibération du 17 octobre 2007,
- Gennevilliers, délibération du 26 septembre 2007,
- Villeneuve-la-Garenne, délibération du 18 octobre 2007.

ARTICLE 3. DEMANDE DE RAVALEMENT

Les ravalements de *façade* n'ayant pas objet de modifier l'état initial des *façades* d'origine sont soumis à demande préalable dans les conditions définies à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, notamment si la commune délibère en ce sens.

C'est le cas pour :

- Asnières-sur-Seine, délibération du 24 septembre 2015,
- Bois-Colombes, délibération du 7 octobre 2014,
- Gennevilliers, délibération du 9 avril 2014,
- Villeneuve-la-Garenne, délibération du 28 avril 2014.

ARTICLE 4. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La *reconstruction* à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, notamment les démolitions, toute *reconstruction* doit respecter les règles du PLUi.

ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations telles que prévues par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6. REGLES ALTERNATIVES

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLUi par les articles L.152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 5. LEXIQUE REGLEMENTAIRE

Les termes du règlement du PLUi (documents 4.1, 4.2, et 4.3) identifiés en bleu et en italique relèvent du lexique ci-dessous, sauf dispositions contraires.

Le lexique intégré au règlement du PLUi a pour objet de définir l'acceptation dans laquelle sont utilisés les termes présents dans le règlement sauf dans des zones UP et les secteurs de plans de masse qui peuvent renvoyer à des définitions plus spécifiques. Les définitions sont soit issues du règlement national d'urbanisme soit rédigées spécifiquement pour le PLUi. L'application des règles devra être étudiée au regard de ces définitions.

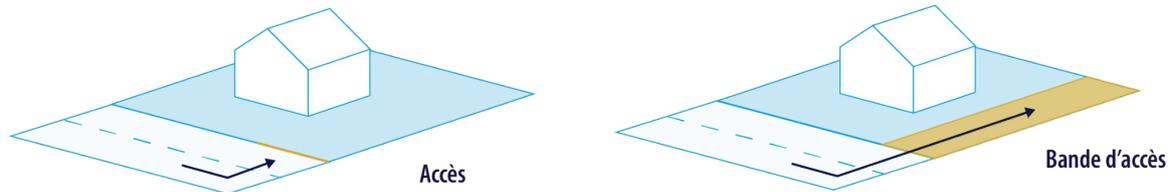
Accès

L'*accès* est le linéaire de *façade* du terrain (portail par exemple) ou de la construction (porche par exemple) ou l'espace (emprise sur fonds voisin grevée par une servitude de passage par exemple) par lequel les véhicules et piétons pénètrent sur le terrain du projet depuis la *voie* de desserte.

L'*accès* doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

La largeur de l'*accès* se mesure hors tout, à la jonction avec la *voie*. Lorsqu'un nombre d'*accès* et/ou une largeur d'*accès* est imposée, ils ne s'appliquent pas aux *accès* dédiés aux piétons et/ou vélos.

Lorsque l'*accès* est prolongé par une portion de terrain (*bande d'accès* ou servitude de passage) permettant l'*accès* en profondeur, la largeur de l'*accès* doit être observée sur la totalité de la *bande d'accès*.



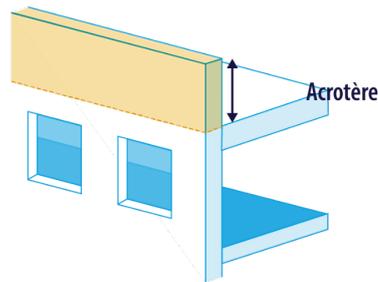
Les *accès* doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à limiter au maximum la gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Acrotère

Élément d'une *façade* situé au-dessus du niveau d'une *toiture-terrasse* ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'*acrotère* est souvent constitué d'un muret plein ou à *claire-voie* situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La *hauteur* des *façades* des constructions est mesurée au pied de l'*acrotère*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La *hauteur* de l'*acrotère* ne peut pas dépasser de plus d'1,40 mètre la *hauteur* de *façade*.



Affouillement - Exhaussement

L'*affouillement* est un creusement volontaire du sol naturel conduisant à abaisser le niveau du *terrain naturel*, a contrario de l'*exhaussement* qui est une *surélévation* volontaire du sol/du *terrain naturel* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de livraison

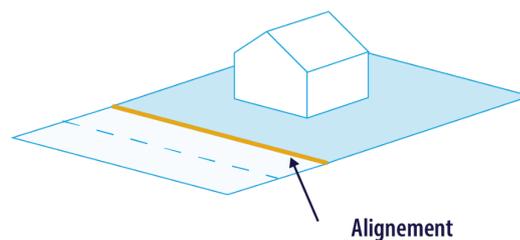
Espace utilisé par des véhicules à l'arrêt effectuant un chargement ou un déchargement. Les aires de livraisons sont identifiées comme telles via une signalisation adaptée.

Alignement

L'*alignement* est la limite entre le terrain et la *voie* ou l'emprise publique. Ainsi :

- Lorsque le terrain est desservi par une *voie* publique ou privée, la limite entre le terrain et cette *voie* tient lieu d'*alignement* pour l'application du règlement.
- Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain, ou un tracé prévu dans une OAP en vue de la création ou de l'élargissement d'une *voie*, d'un carrefour, (etc), la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'*alignement* pour l'application de du règlement.

Lorsque l'implantation à l'*alignement* est rendue obligatoire, celle-ci ne concerne pas les constructions implantées en 2nd rideau ou au-delà.



Alignement d'arbres

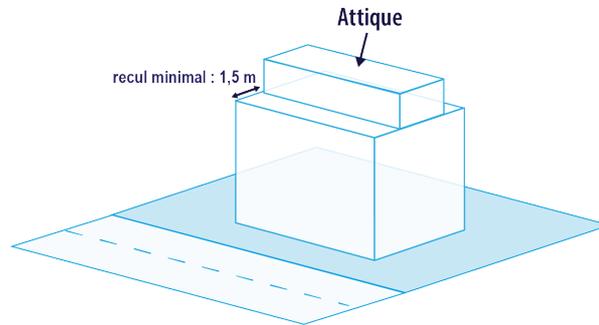
L'alignement d'arbres est défini comme un ensemble de sujets arborés, la plupart du temps d'une même essence, et organisé selon un schéma simple et volontaire constituant une ligne.

Annexe

Édifiée sur un même *terrain d'assiette*, l'*annexe* est une construction accolée ou non de la *construction principale*, ne disposant pas d'*accès* direct depuis la construction, de dimensions réduites et inférieures à la *construction principale*, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin, local vélo, piscine, etc.).

Attique ou étage en attique

Dernier(s) niveau(x) d'une construction constituant son *couronnement* et développant une *surface de plancher* moindre que celle des *étages* courants inférieurs.



Pour pouvoir être comptabilisé comme *couronnement* au sens de l'article 5 du présent règlement, le *recul* du plan de la *façade* de l'*attique* doit être supérieur à 1,5 mètres par rapport au plan des *façades* principales et arrières (hors latérales) de la partie basse de la construction.

En cas de double *attique*, l'*attique* supérieur doit présenter un *retrait* supérieur ou égal à l'*attique* inférieur.

Baie

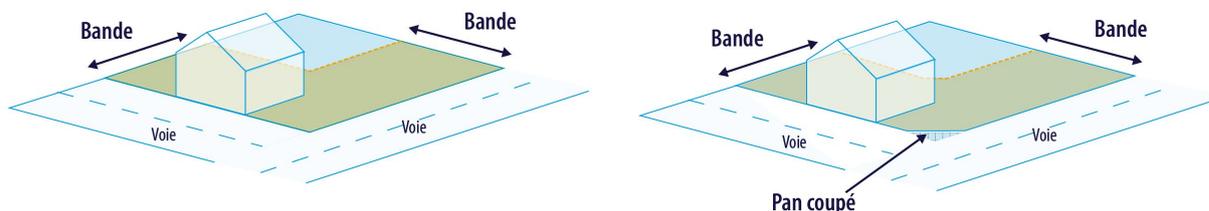
Ouverture fermée ou non d'une *façade* (arcade, fenêtre, porte, etc.) permettant le passage, la vue, l'éclairage, la ventilation ou l'*accès*.

Les *baies* suivantes ne sont pas prises en compte pour le calcul des retraits :

- Jours de souffrance, appliquée aux toitures et aux *façades* (ouverture située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, *hauteur* minimale portée à 2,60 mètres dans le cas d'un rez-de-chaussée),
- Ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide (les films adhésifs ne sont pas pris en compte),
- Les pavés de verre,
- Ouverture en sous-sol à condition que la *hauteur* de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain existant.

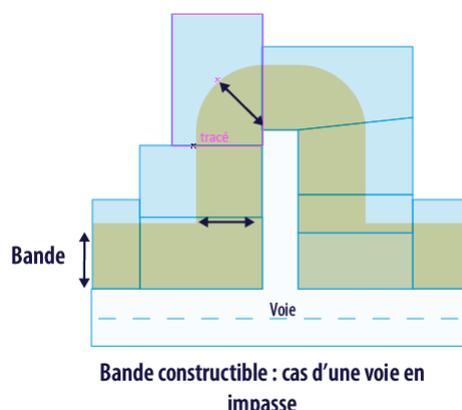
Bande de constructibilité

Elle s'applique le long des *voies* et le long des emprises publiques desservant les terrains concernés, en délimitant une profondeur de terrain mesurée depuis l'*alignement*, ou la *marge de recul* si le règlement le précise, dans laquelle est permise l'édification des *constructions*.



A noter que la *bande* constructible s'applique uniquement aux *voies* existantes ou prévues par un emplacement réservé ou dans une orientation d'aménagement et de programmation.

En cas de *voie* en *impasse*, la *bande* constructible en suivra les contours.

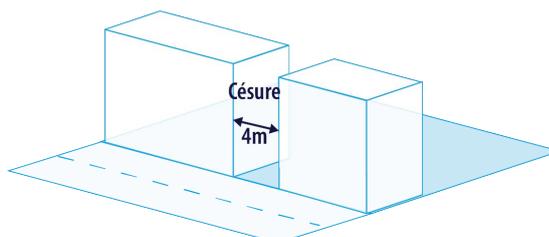


Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la *façade* d'une construction en la recouvrant.

Césure

Interruption du bâti d'au moins 4 mètres de large, sur toute sa *hauteur* (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Elle permet le morcellement d'une partie du linéaire de la *façade* afin de créer des perméabilités visuelles depuis la *voie* à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la *voie*.



Dispositions générales

Changement de destination

Le changement de *destination* consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'une construction ; par exemple, la transformation d'un commerce en habitation ou inversement. Avant de faire un changement de *destination* ou de sous-*destination*, il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (cf. « Destination des constructions »).

Claire-voie (dispositif à)

Partie de *clôture* ou *façade* laissant passer le jour et présentant alternativement une proportion significative d'espaces vides et d'espaces pleins.

Clôture

Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain, fait obstacle au passage et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

Coliving

Le *coliving* n'est pas une *destination* réglementée par le Code de l'urbanisme. Les projets présentés selon l'appellation *coliving* devront répondre aux exigences de la sous-*destination* logement (de type collectif), sauf s'ils présentent un niveau de service les distinguant de l'habitation (blanchisserie, accueil, *restauration*, ...) auquel cas ils devront répondre aux exigences de la sous-*destination* hôtel.

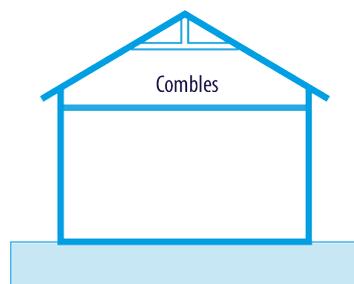
Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'*emprise au sol* est le rapport entre l'*emprise au sol* des constructions et la surface du terrain.

Combles

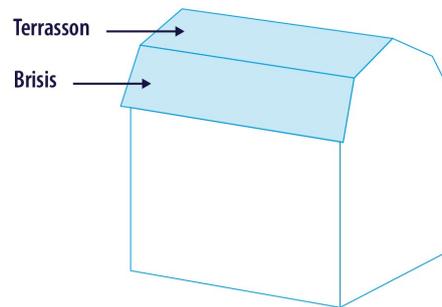
Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par *extension*, volume entre le plancher haut et la toiture à pente d'un bâtiment. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Pour éviter les effets de toiture importants, le comble des constructions à édifier ne pourra abriter qu'un seul niveau aménageable.



Combles brisés ou cintrés

Type de *combles* dont chaque versant a deux pentes, le brisis et le terrasson, articulés par la ligne de bris.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, édifié de manière temporaire ou non, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface indépendamment de la *destination* ainsi que tout travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en *surplomb* du sol.

Constructions contiguës

Des constructions sont contiguës lorsqu'une *façade* ou un *pignon* est directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des *constructions contiguës*.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme régulièrement édifiée et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une *ruine* ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

Une construction est régulièrement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant 1943.

Construction principale

Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un *terrain d'assiette*, en référence à son *emprise au sol* et sa *surface de plancher* cumulées.

Sont également considérées comme des *constructions principales*, pour l'application du présent règlement, les constructions qui présentent une *hauteur* et/ou une *emprise au sol* supérieures à celles des *annexes*.

Couronnement (C) d'une construction

C'est le dernier niveau du bâtiment. Dans certains indices, il peut être exigé que ce dernier niveau soit obligatoirement réalisé en *attique* ou dans le volume du comble.

Débord de toiture

Partie de la toiture en *saillie* par rapport au plan de la *façade*.

Démolition

La *démolition* s'entend comme une opération de déconstruction qui engendre :

- Soit la suppression totale d'une construction,
- Soit des travaux qui ont pour effet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction,
- Soit des travaux qui entraînent une disparition partielle de la construction en portant atteinte au gros œuvre.

Cf. notion de *reconstruction* qui peut y être associée.

Desserte structurante

Sont considérées comme des points de desserte structurante les gares desservies par des lignes de transports collectifs lourds : RER, trains de banlieue, métro, tramway et T Zen.

Destination des constructions (Version en vigueur des arrêtés du 10/11/2016, 31/01/2020 et du 22/03/2023)

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous- <i>destination</i> « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec <i>surface de vente</i> destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Restauration	Constructions destinées à la <i>restauration</i> sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sans préjuger dans tous les cas du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public dont une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous- <i>destination</i> définie au sein de la <i>destination</i> " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans <i>surface de vente</i> , les points permanents de livraison ou de livraison et <i>de retrait</i> d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Un entrepôt sera considéré comme un <i>local accessoire</i> de la <i>destination</i> principale s'il est lié, nécessaire et indissociable d'une autre <i>destination</i> présente ou autorisée sur le terrain et s'il représente moins d'un tiers de la <i>surface de plancher</i> existante et à créer sur le terrain.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et forums, à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

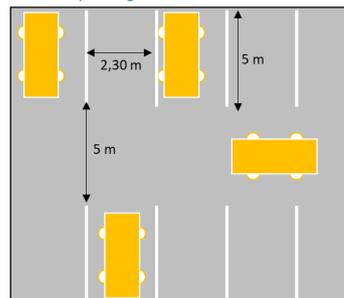
Dimension des places de stationnement

Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

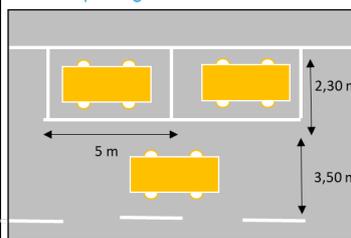
Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5 m de long lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 4 m lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 3,50 m lorsqu'il s'effectue en longitudinal.

	Place en créneau	Place en épi	Place en bataille
Longueur minimale de la place	Si aucun obstacle n'est présent : 5,00 m Si mur d'un côté : 5,30 m de longueur Si 2 murs sont présents : 5,60 m de longueur	45° : 4,80 m 60° : 5,15 m 75° : 5,10 m	5,00m
Largeur minimale de la place	2,00 m si pas d'obstacle 2,30 m si obstacle à droite 2,50 m si obstacle à gauche	45° : 2,30 m 60° : 2,25 m 75° : 2,25 m	2,30 m 2,80 m si mur d'un côté
Largeur minimale de la voie de circulation	3,50 m	Angle de 45° : 3,50 m Angle de 60° : 4,00 m Angle de 75° : 4,50 m	5,00 m

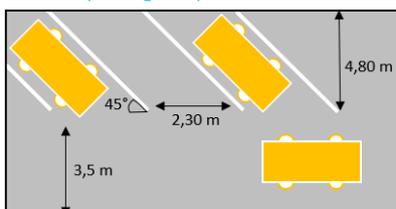
Place de parking en bataille



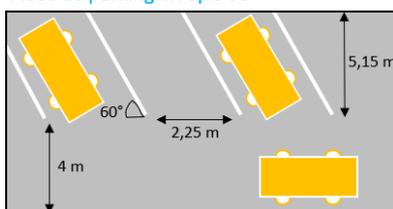
Place de parking en créneau



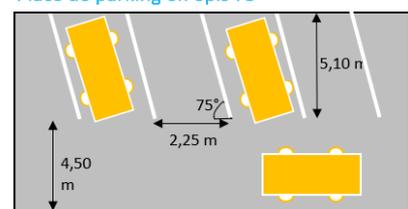
Place de parking en épis 45°



Place de parking en épis 60°



Place de parking en épis 75°



Dispositions générales

Distance minimale (L)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (*alignement*, limite de construction, *limite séparative*) par rapport au plan de *façade*.

Pour les constructions ne comportant pas de *façades* (hangars, abris sur poteaux...), la distance minimale se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

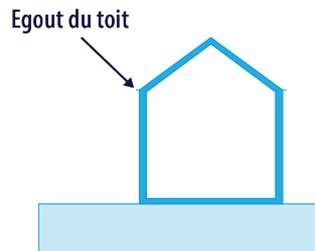
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage (piscine, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire *voie* (poteaux, pylônes, antennes...).

Édicule technique

Locaux ou équipements techniques qui émergent des toitures. Exemple : machineries d'ascenseurs, pompes à chaleur, ...

Égout du toit

Limite basse d'un *pan* de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.



Emprise au sol

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume des constructions, y compris les *annexes* présentes sur le terrain tous *débords* et *surplombs* inclus.

Cela intègre toute construction ou partie de construction quelle que soit sa *hauteur* (piscines couvertes et non couvertes, etc.), ainsi que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les escaliers et ascenseurs extérieurs.

Toutefois, sont exclus :

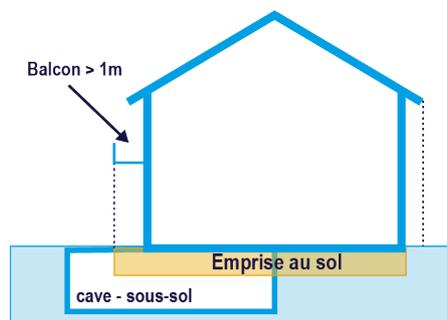
- Les éléments architecturaux en *saillie* tels que les balcons, oriel, *modénatures*, ombrières, panneaux solaires, non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les marquises et auvents, d'une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre, non reliés au sol,
- Les *débords* de toiture inférieurs ou égaux à 1 mètre, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les rampes d'*accès* au parking souterrain et rampes d'*accès* PMR, ces rampes étant comptabilisées au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés,
- Les terrasses dont la *hauteur* ne dépasse pas 0,60 mètre par rapport au *terrain naturel*.

Les autres éléments en *saillie* non expressément exclus sont pris en compte dans le calcul de l'emprise.

Les ouvrages enterrés ne constituent pas d'*emprise au sol*.

Dispositions générales

Pour la détermination du champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme, cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R420-1 du code de l'urbanisme.



Emprise publique

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public.

Constituent notamment des emprises publiques, les places et placettes, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les *voies* ferrées et leurs accessoires/abords, les lignes de métro et tramways, ...

Épanelage

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'une construction ou d'un tissu urbain.

Espace(s) libre(s)

Les *espaces libres* sont constitués des surfaces hors *emprise au sol* des constructions. Ils comprennent notamment les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.), les *voies* internes, les terrasses d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, etc.

Espaces végétalisés

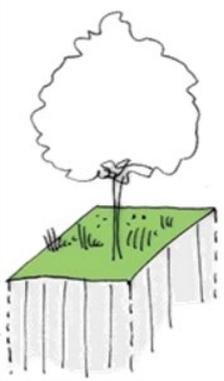
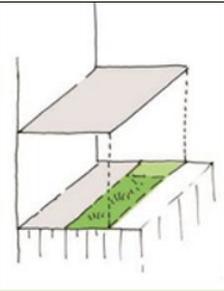
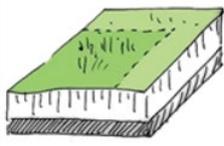
Espaces aménagés sur *terre végétale* ou substrat, accueillant des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les surfaces prises en compte dans le calcul du taux des surfaces végétalisées sont affectées de coefficients de pondération relative aux services écosystémiques rendus par ces *espaces végétalisés* :

- Écologiques (en fonction de la pluralité des strates, des modes de gestion et des continuums)
- Gestion des Eaux Pluviales (les *espaces végétalisés* devraient systématiquement recevoir les pluies des espaces périphériques)
- Rôle de régulateur thermique, adaptation au réchauffement climatique de la ville mais nécessité aussi d'adapter la palette végétale

Dispositions générales

Ces coefficients de pondération sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Type de surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable	Coefficient de pondération	Schéma illustratif (valeur indicative)
<p>Espace végétalisé de pleine terre libre :</p> <p>Espaces libres destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune construction ou installation en <i>surélévation</i> comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.</p> <p>Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ainsi que les carrières souterraines et les passerelles ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.</p> <p>Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un <i>espace végétalisé</i> de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des <i>espaces végétalisés</i> complémentaires.</p> <p>Les aires de stationnement en surface et les bandes de roulement de leurs <i>accès</i> ne sont pas comptabilisés au titre des <i>espaces végétalisés</i> de pleine terre.</p>	1	
<p>Espaces végétalisés de pleine-terre sous couvert</p> <p>Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, <i>débord</i> de toiture, auvent, brise soleil, passerelle... dans la limite d'un <i>débord</i> ou d'une largeur d'1 mètre maximum d'épaisseur.</p>	0,8	
<p>Végétalisation intensive sur dalles ou toitures</p> <p>Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat supérieure à 0,8 mètre</p>	0,6	
<p>Végétalisation semi-intensive sur dalles ou toitures</p> <p>Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat comprise entre 0,5 et 0,8 mètre</p>	0,4	
<p>Végétalisation extensive sur dalles ou toitures</p> <p>Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat inférieure à 0,5 mètre et supérieure ou égale à 0,25 mètre (constructions neuves) ou 0,15 mètre (<i>constructions existantes</i>)</p> <p>Toitures ou espaces sur dalle biosolaires : combinaison de végétalisation et de panneaux photovoltaïques.</p>	0,2	
<p>Murs végétalisés</p> <p>Surfaces verticales végétalisées, à l'exclusion des murs suspendus hors sol, à concurrence d'une <i>hauteur</i> de 10 mètres maximum.</p>	0,1	

Dispositions générales

Espèces exotiques envahissantes

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non-indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. Ces espèces sont identifiées par arrêtés ministériels des 14/02/2018 et 10/03/2020 et tous ceux qui leur seraient substitués ou ajoutés.

Étage

Les *étages* sont les niveaux édifiés au-dessus du rez-de-chaussée et bénéficiant d'un usage, y compris dans le volume du comble ou en *attique*. Ainsi, les mezzanines sont comptabilisées comme un *étage* dès qu'elles sont créatrices de *surface de plancher* (*hauteur* supérieure ou égale à 1,8 mètre).

Le sous-sol est un niveau situé sous le rez-de-chaussée et dont le plafond ne peut dépasser de plus 1 mètre par rapport au *terrain naturel*, ou en secteur de PPRI, ne peut dépasser de la cote de casier. Au-delà, le sous-sol sera considéré comme un niveau à part entière.



Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* (surface, volume, *hauteur*, emprise) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par *surélévation*, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

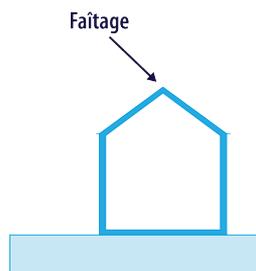
Façade

Une *façade* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. On distingue la ou les *façades* principales (*façade* sur rue), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées *pignon*, ainsi que les *façades* des attiques. Elles intègrent tous les éléments qui la composent tels que les *baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de *modénature*.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.



Dispositions générales

Gabarit-enveloppe

Le *gabarit-enveloppe* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques définissant un volume dans lequel peut être réalisée la construction. Il résulte de la combinaison des règles de *hauteur*, de prospects et d'*emprise au sol*.

Hauteur

La *hauteur* maximale autorisée des constructions est une *hauteur* exprimée en nombre d'*étages* autorisés. A ce nombre d'*étages* est associé une *hauteur* maximale en mètre.

Les *hauteurs* maximales se mesurent :

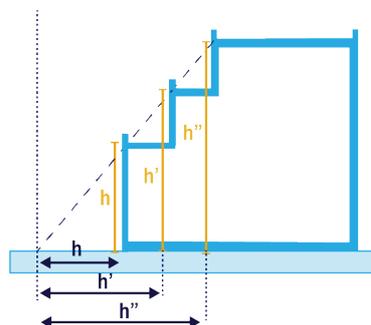
- Pour les constructions à l'*alignement*, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions en *recul*, à partir du sol existant jusqu'au point le plus haut de la construction.
- A partir de la cote casier + 30 cm, lorsque le terrain est concerné par le PPRi.

Pour la *hauteur* maximale des constructions (H), le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'*acrotère* dans le cas de *toiture-terrasse* ou au point le plus haut de l'*attique*.

La *hauteur* maximale de *façade* (h) est définie à l'*égout du toit* ou au pied de l'*acrotère* des terrasses (hors *attique*).



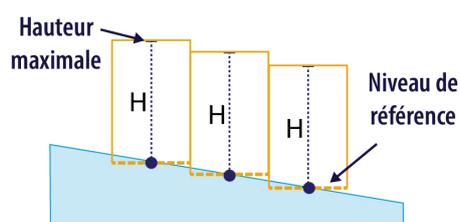
Lorsque la *hauteur* du plan de *façade* (h) est définie de manière relative (distance à l'*alignement*, aux *limites séparatives*, entre les constructions), la règle s'applique à chaque plan de *façade*.



La *hauteur* de rez-de-chaussée correspond à la différence entre le niveau du plancher le plus bas du rez-de-chaussée et le niveau du plancher du premier *étage* de la construction.

Pour les terrains en pente, la *hauteur* se calcule à partir du *terrain naturel* mesuré au milieu de sections nivelées de terrains de 15 mètres de large maximum dans le sens de la pente.

Dispositions générales



Sont exclus du calcul de la *hauteur* maximale :

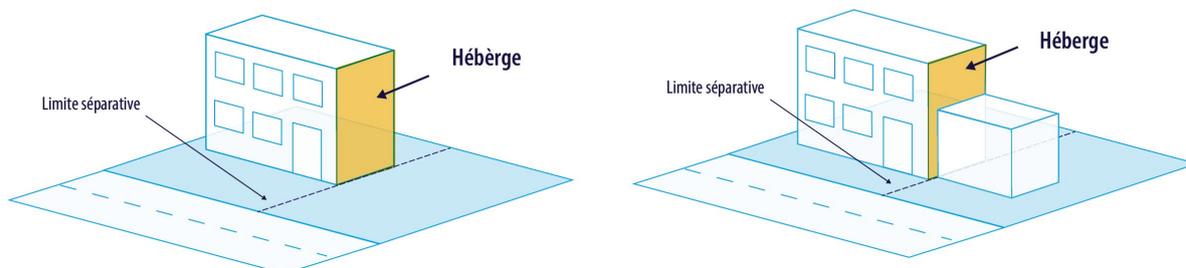
- Les antennes, les installations techniques telles que les cheminées, paratonnerres, ...
- Les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 3 mètres et situés en retrait de plus de 3 mètres de la façade.
- Les garde-corps de sécurité implantés en *toiture-terrasse* dès lors qu'ils n'excèdent pas une *hauteur* de 1,20 mètre.

Héberge

Plan qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif, éventuellement commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

L'*héberge* désigne par extension la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'*héberge* est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

La notion d'*héberge* existante s'entend pour les constructions pérennes.



Ilot

Parcelle ou groupe de parcelles délimitée(s) par des *voies*.

Impasse

Type de *voie* ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite d'opérer un demi-tour ou une marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Installations

Ensemble des objets, des appareils, des éléments mis en place en vue de tel ou tel usage. Cela suppose un caractère démontable.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces installations figurent dans la nomenclature établie par décrets en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 et sont régies par le Code de l'environnement.

Largeur (d'un terrain)

Il s'agit de la largeur d'un terrain mesurée parallèlement à l'*alignement*.

Largeur de voie (voir aussi « voie »)

Largeur totale de la *voie* comprend la *bande* roulante, l'ensemble des espaces de stationnement ainsi que les trottoirs et/ou piste cyclable.

Limite séparative

Les *limites séparatives* désignent l'ensemble des limites d'un terrain (hors *alignement*), ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contiguës. Il existe deux types de *limites séparatives* :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent l'*alignement*,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'*alignement*.

En se référant à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'*alignement* constituent les *limites séparatives* latérales, la limite opposée à l'*alignement* constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme *limite séparative* latérale tout côté de terrain aboutissant à l'*alignement*, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Certains terrains sont sans limite de fond de parcelle, tel que les terrains d'angle ou traversant (donnant sur deux *voies*)

Lorsque le *terrain d'assiette* du projet est constitué de plusieurs parcelles, les limites latérales et celles de fond de parcelle se définissent à l'échelle du *terrain d'assiette* du projet.

Local accessoire

Le *local accessoire* fait soit partie intégrante d'une *construction principale*, soit il en constitue une *annexe*, soit une *extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la *construction principale*.

Les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même *destination* et sous-*destination* que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement social

Sont considérés comme *logements sociaux* au titre du PLUi, l'ensemble des catégories de logements décomptés au titre de la loi SRU tel qu'établi à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation y compris les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.831-1 du même Code, la durée de celui-ci doit être de 40 ans minimum pour pouvoir considérer les logements conventionnés comme des *logements*

Dispositions générales

sociaux au titre du PLUi. Par ailleurs, les logements en usufruit locatif social ne sont pas considérés par le PLUi comme des *logements sociaux*.

Logistique urbaine

Organisation du transport de produits et de matériaux en zones urbanisées, intégrant la manutention, le stockage et la distribution, tant lors de l'acheminement que lors du circuit de retour.

Lotissement

Division en propriété ou en jouissance d'un même *terrain d'assiette*, ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du *lotissement* comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les *voies* de desserte, les équipements et les espaces communs.

La création d'un *lotissement* est subordonnée à une autorisation préalable.

Lucarne

Ouverture ménagée dans un *pan* de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous *combles*. Sa *baie* est verticale, et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Marge de recul

Désigne l'espace résultant du *recul* imposé à une construction. Voir Définition de Recul.

Marge de retrait

Désigne l'espace résultant du *retrait* imposé à une construction. Voir Définition de Retrait.

Matériaux biosourcés ou écomatériaux

Les *matériaux biosourcés* sont des matériaux fabriqués à l'aide de matières premières naturelles d'origine végétale ou animale. Ils constituent des matériaux de construction qui répondent aux critères techniques habituellement exigés pour ce type de matériaux (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est-à-dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Ils trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction comme par exemples les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.), les mortiers et bétons (béton de bois, de lin, etc.) et les panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.).

Modénature

Ensemble des moulures et des éléments de décor qui ornent une *façade* notamment les encadrements, corniches, bandeaux...

Modules de plantation

Un *module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 45 unités de plantation.

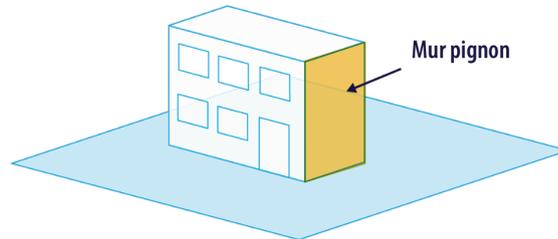
Mur bahut

Dispositions générales

Mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à *claire-voie*.

Mur pignon / pignon

Le *pignon* ou mur *pignon* est ici considéré comme mur mitoyen ou non, ne comportant aucune ouverture générant une vue. Une *façade* aveugle est considérée comme un mur *pignon* au sens du présent règlement.



Mur de soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, contenir, s'opposer aux poussées du terrain existant.

Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés majoritairement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Opération groupée / d'ensemble

Opération portant sur la réalisation, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs constructions et faisant l'objet d'un seul permis de construire ou permis d'aménager.

Renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup.

Cela concerne notamment une opération d'aménagement de type ZAC, *lotissement*, permis d'aménager ou permis de construire valant division.

Pan (de toiture)

Surface plane formée par un versant de toiture.

Pan coupé

A l'angle de deux *voies*, *alignement* nouveau constitué par un segment de droite ou un arc de cercle formant des angles égaux avec chacun des alignements des *voies* adjacentes.

Public sensible

Public spécifique qualifié de sensible du fait de leur âge ou de leur état de santé. Les établissements recevant du *public sensible* regroupent les crèches, les écoles (maternelles et élémentaires, les établissements d'hébergement d'enfants handicapés relevant du domaine médico-social ainsi que les aires de jeux et les espaces verts qui leur sont attenants, les collèges et les lycées), les hôpitaux et assimilés, les établissements pour personnes âgées.

Reconstruction

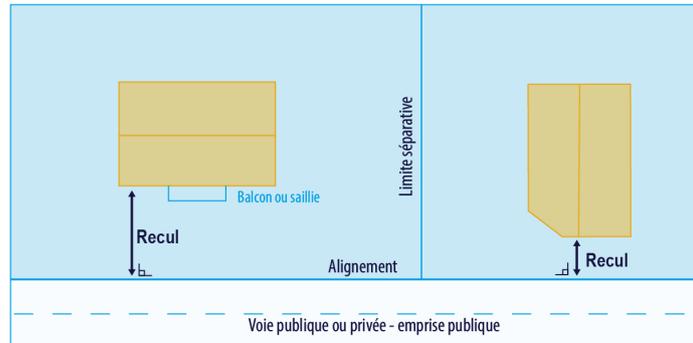
La reconstruction est une opération de construction qui intervient après la *démolition* d'une construction ou d'un ensemble de constructions.

La reconstruction est soumise aux règles des constructions nouvelles.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction de l'*alignement* des emprises publiques ou des *voies* (publiques ou privées).

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'*alignement* par rapport au plan de la *façade*, hors *saillies* limitées énumérées dans le champ d'application des règles d'implantation.



Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) le *recul* se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance de *recul* exigé est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à *claire-voie* (poteaux, pylônes, antennes...).

Réhabilitation (d'une construction)

Toute opération visant à réutiliser une *construction existante*, avec ou sans changement de *destination* ou de sous-*destination*, dans le respect de sa volumétrie. Les structures et de ses éléments porteurs peuvent être modifiés de manière modérée.

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles ou des *extensions*.

Rénovation (d'une construction)

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de *démolition*, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la *démolition* totale ou partielle de la construction d'origine.

Les projets de *rénovation* sont soumis aux règles des constructions nouvelles.

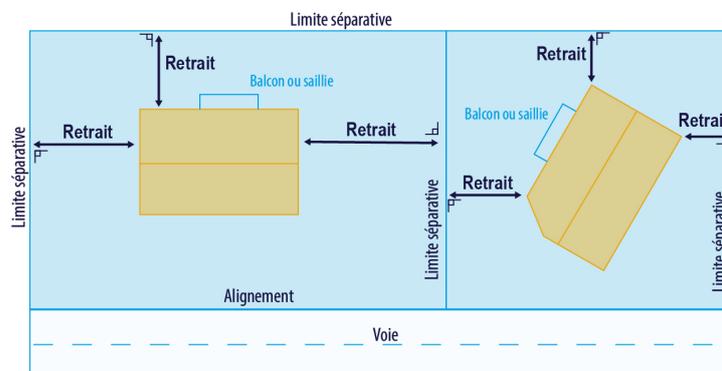
Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la *démolition* de parties rapportées.

Les restaurations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles ou des *extensions*.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le *retrait* est la distance séparant la construction d'une *limite séparative*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la *limite séparative* relativement au plan des *façades*, hors *saillies* limitées énumérées dans le champ d'application des règles d'implantation.



Pour les constructions ne comportant pas de *façade* (hangars, abris sur poteaux...) la *marge de retrait* se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance *retrait* est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, ...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire *voie* (poteaux, pylônes, antennes...).

Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (*baies*, fenêtres, portes...). Une construction est devenue une *ruine* lorsqu'elle n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins.

Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la *restauration* et de la *rénovation* que de la *réhabilitation*.

Saillie

On appelle *saillie* toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une *façade* d'une construction non soutenue par des poteaux ou des encorbellements dans la limite d'une profondeur de 1 mètre. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des *saillies*. Les parties ou éléments de constructions inclus dans la définition d'*emprise au sol* ne sont pas considérés comme des *saillies* mais comme faisant partie intégrante de la *façade*.

Servitude de cour commune

L'institution d'une *servitude de cour commune* (servitude de droit privé établie par convention) a pour objet d'assurer une certaine distance entre les constructions et de garantir un certain prospect (distance minimale) entre le bâti de deux propriétés voisines, concernant l'implantation par rapport aux *limites séparatives* (les limites de propriété du *terrain d'assiette* du projet).

En rendant inconstructible une partie de la propriété voisine, la *servitude de cour commune* permet de calculer le *retrait* de la construction projetée par rapport à un point situé sur la propriété voisine et non au regard des *limites séparatives* du *terrain d'assiette*. (articles L.471-1et suivants du code de l'urbanisme).

Dispositions générales

Soubassement

Partie basse de la construction.

Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, ...) est celle du *terrain d'assiette*.

Surélévation

Le terme « *surélévation* » d'une construction signifie toute augmentation de la *hauteur* maximale de la construction.

Surface de plancher (SDP)

Se reporter à la définition en vigueur dans le code de l'urbanisme (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme).

Surface de vente

La *surface de vente* correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (cf. loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996 portant loi de finances pour 1997).

En sont notamment exclus :

- les réserves, cours, entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.
- les parcs de stationnement,
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur *accès* est interdit au public.

Les seuils de *surface de vente* définis dans le présent règlement s'appliquent à la *surface de vente* d'un commerce isolé, mais également à la *surface de vente* cumulée de plusieurs commerces, lorsque ceux-ci appartiennent à un ensemble commercial.

Les magasins d'un ensemble commercial répondent aux critères définis par l'article L.752-3 du Code du commerce : ils sont situés sur un même site et vérifient l'un des critères suivants :

- Soit ont été conçus dans le cadre de la même opération d'aménagement (ZAC, PA...),
- Soit bénéficient d'aménagements communs (*accès*, parkings...),
- Soit font l'objet d'une gestion commune (même centrale d'achat, même service de comptabilité...),
- Soit sont réunis par une structure juridique commune (filiales, franchises...).

Surplomb

Le *surplomb* désigne toute partie ou élément de construction ponctuel en *saillie*. Le règlement détermine le type et la dimension des *surplombs* non pris en compte dans l'application des règles d'implantation et de volumétrie.

Terrain d'angle

Terrain situé au croisement de plusieurs *voies* et/ou *emprises publiques*.

Un terrain donnant sur plusieurs *voies* et *emprises publiques* n'est pas nécessairement considéré comme un *terrain d'angle* (exemple d'un terrain traversant).

Dispositions générales

Terrain d'assiette

Le *terrain d'assiette* du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ensemble d'un seul tenant, délimité par des *voies* ou d'autres propriétés contigües (publiques ou privées).

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'*affouillement*, de terrassement, ou d'*exhaussement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Terre végétale

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

Toiture-terrasse ou à faible pente

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'*acrotère* sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

Travaux sur l'existant

Les *travaux sur l'existant* consistent à réaliser des travaux sur les parties existantes de la construction ou de l'ouvrage existant. Ils peuvent être de diverses natures :

- Réhabilitation
- Restauration
- Extension
- Réparation

Dispositions générales

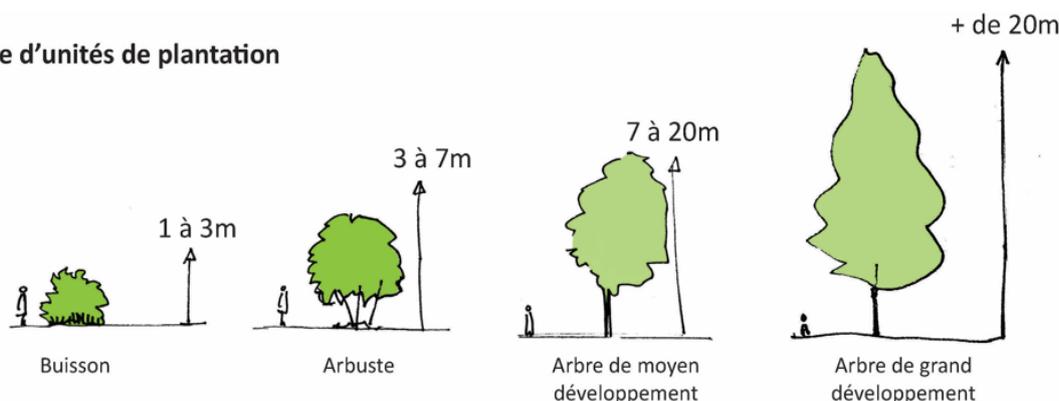
Unités de plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux plantés en terre (arbres, arbustes, espaces gazonnés fleuris ou non).

Chaque sujet existant ou nouveau planté sur le terrain représente un certain nombre d'*unités de plantations*, suivant la typologie définie par le tableau suivant.

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc(s)
Arbre de grand développement	25	≥ 20 m	Unique
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple
Buisson	2	1 à 3 m	Multiple

Typologie d'unités de plantation



La notion d'unité de plantation permet de quantifier les plantations exigées au titre de l'article 4.2.2 Plantation des *espaces végétalisés* de pleine terre et complémentaire.

Voie

Ce terme englobe toute *voie*, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plusieurs unités foncières.

SECTION 6. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à l'ensemble du territoire, sauf mention contraire au sein des dispositions par zone.

ARTICLE 1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES

Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration urbaine et paysagère aient été prises et dans le respect des éléments identifiés comme à préserver ou à valoriser au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sauf mention contraire. Notamment:

- Aux lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, antennes de radiotéléphonie, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable pour répondre au besoin des constructions du projet (géothermie, énergie solaire hors panneaux photovoltaïques au sol) peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public déclarés d'utilité publique, sous réserve de respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.
- Aux installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la mise en œuvre de ces constructions et ouvrages techniques.
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition que leur réalisation :
 - participe à l'amélioration de l'environnement et à l'aspect paysager,
 - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
 - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Secteurs de mixité sociale

2.1.1 Champ d'application :

- 2.1.1.1 En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le PLUi définit des secteurs de mixité sociale dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- 2.1.1.2 Lorsqu'un terrain est à la fois concerné par un emplacement réservé au titre de la mixité sociale et situé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions liées à l'emplacement réservé s'appliquent.
- 2.1.1.3 Des objectifs en matière de construction de *logements sociaux* peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP), par exemple sous la forme d'un objectif global à l'échelle du périmètre de l'OAP. Dans ce cas, seules les dispositions de l'OAP sont applicables, y compris si le terrain est localisé dans un secteur de mixité sociale.
- 2.1.1.4 Les dispositions des secteurs de mixité sociale s'appliquent à toute opération de réalisation de logements (construction(s) neuve(s), changement de *destination*, *reconstruction* et travaux d'*extension*). Dans le cas d'une *extension*, la règle ne s'applique qu'aux surfaces de plancher destinées au logement créées à l'occasion de la réalisation du projet.
- 2.1.1.5 Les règles de mixité sociale sont applicables dans les secteurs de mixité sociale délimités sur le **plan des périmètres - Territoire** (document 5.0).
- 2.1.1.6 Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.

2.1.2 Seuils et pourcentages applicables :

Les règles suivantes s'appliquent au sein des secteurs mentionnés :

- 2.1.2.1 **SMS-1** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement de plus de 3 000 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 40 logements, il est exigé un minimum de 35% de *logements sociaux* (en nombre de logements).
- 2.1.2.2 **SMS-2** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement de plus de 3 000 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 40 logements, il est exigé un minimum de 25% de *logements sociaux* (en nombre de logements).
- 2.1.2.3 **SMS-3** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement de plus de 1 000 m² de *surface de plancher*, il est exigé un minimum de 30% de *logements sociaux* (en nombre de logements).

Dispositions générales

- 2.1.2.4 **SMS-4** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement de plus de 800 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 12 logements, il est exigé un minimum de 30% de *logements sociaux* de type PLAI et/ou PLUS (en nombre de logements).
- 2.1.2.5 **SMS-5** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement, il est exigé un minimum de 35% de *logements sociaux* (en nombre de logements).
- 2.1.2.6 **SMS-6** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement, il est exigé un minimum de 20% de *logements sociaux* (en nombre de logements).
- 2.1.2.7 **SMS-7** : En cas de démolition de logement sociaux, la reconstruction d'un nombre identique de nouveaux logements sociaux est exigée sur le *terrain d'assiette* de l'opération.

2.2 Secteurs de taille minimale de logement

2.2.1 Champ d'application :

- 2.2.1.1 En application de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, le PLUi définit des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- 2.2.1.2 Sont exclus de ces dispositions les programmes ou parties de programme correspondant aux logement sociaux.
- 2.2.1.3 Dans le cas d'une *extension*, la règle ne s'applique qu'aux surfaces de plancher destinées au logement créées à l'occasion de la réalisation du projet.
- 2.2.1.4 Sauf mention contraire dans la règle, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.
- 2.2.1.5 Les règles de taille de logements sont applicables dans les secteurs de taille minimale de logements délimités sur le **plan des périmètres Territoire** (document 5.0).

2.2.2 Seuils et proportions applicables :

- 2.2.2.1 **STML-1** : Pour les constructions à édifier ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement, à partir de 8 logements, il est exigé un minimum de 50% de logements de type 3 et plus.
- 2.2.2.2 **STML-2** : Pour les programmes de création à partir d'un nouveau logement et plus, au sein de *constructions existantes* à *destination* d'habitation, il est exigé que le nombre final de logements (logement initial et nouveaux logements) comprenne un minimum de 75% de logement type 3 et +.

2.3 Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

2.3.1 Le plan de zonage comporte la localisation de linéaires où doit être préservée et développée la diversité commerciale.

2.3.2 LC type 1 - Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – Rez-de-chaussée actifs :

2.3.2.1 Le changement de *destination* des locaux à *destination* de commerces et activités de services, situés en rez-de-chaussée des *constructions existantes* le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :

- Changement vers *destination* commerces et activités de services,
- Changement vers *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.2.2 Les constructions à édifier consacreront une *surface de plancher* au rez-de-chaussée, le long des linéaires identifiés au plan de zonage, à la réalisation de locaux à *destination* de commerces et activités de services et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la construction. Ces locaux seront implantés en *façade* des emprises publiques ou des *voies*. L'habitation, notamment, n'est pas autorisée en *façade* sur rue (à l'exception de communs de l'immeuble, ...). Cette dernière disposition ne s'applique pas à Gennevilliers.

2.3.3 LC type 2 - Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – focus commerces de proximité et restauration :

2.3.3.1 Le changement de sous-*destination* des locaux situés en rez-de-chaussée des *constructions existantes* le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :

- Changement vers sous-*destination* d'artisanat et commerces de détail,
- Changement vers sous-*destination* de *restauration*.

2.3.3.2 Les constructions à édifier consacreront une *surface de plancher* au rez-de-chaussée à la réalisation de locaux à sous-*destination* d'artisanat et commerce de détail et de *restauration*, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la construction. Ces locaux seront implantés en *façade* des emprises publiques ou des *voies*. L'habitation, notamment, n'est pas autorisée en *façade* sur rue (à l'exception de communs de l'immeuble, ...). **Cette dernière disposition ne s'applique pas à Gennevilliers.**

2.3.4 LC type 3 – Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – focus commerces et services :

2.3.4.1 Le changement de sous-*destination* des locaux, situés en rez-de-chaussée des *constructions existantes* le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :

- Changement vers sous-*destination* d'artisanat et commerces de détail,
- Changement vers sous-*destination* de *restauration*,
- Changement vers sous-*destination* d'activités de service avec accueil d'une clientèle,
- Changement vers *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 2.3.4.2 Les constructions à édifier consacreront une *surface de plancher* au rez-de-chaussée à la réalisation de locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de *restauration* et d'activités de service avec accueil d'une clientèle, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la construction. Ces locaux seront implantés en *façade* des emprises publiques ou des *voies*. L'habitation, notamment, n'est pas autorisée en *façade* sur rue (à l'exception de communs de l'immeuble, ...).

2.4 Périmètres de polarités commerciales

2.4.1 Le plan de zonage comporte la localisation des secteurs où doit être préservée et développée la diversité commerciale

- 2.4.1.1 **PC 1** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 300 m² par unité commerciale.
- 2.4.1.2 **PC 2** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 750 m² par unité commerciale.
- 2.4.1.3 **PC 3** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 1 100 m² par unité commerciale.
- 2.4.1.4 **PC 4** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 2 500 m² par unité commerciale.
- 2.4.1.5 **PC 5** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 11 200 m² pour l'ensemble du périmètre identifié.
- 2.4.1.6 **PC 6** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 23 500 m² pour l'ensemble du périmètre identifié
- 2.4.1.7 **PC 7** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 26 300 m² pour l'ensemble du périmètre identifié

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1 Marge de recul

S'il existe une *marge de recul* graphique identifiée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette dernière.

ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Les dispositions sont précisées par zone.

ARTICLE 5. HAUTEURS

Des précisions ou exceptions aux règles de hauteur peuvent être apportées ponctuellement :

- Dès lors qu'un « dépassement de hauteur » est indiqué sur le plan de zonage, un point haut ponctuel est autorisé sur le *terrain d'assiette* conformément à l'indice annoté qui précise la hauteur et le nombre maximal d'étages autorisés ponctuellement,
- Dès lors qu'une « limitation de hauteur » est indiquée sur le plan de zonage, la hauteur permise sur le *terrain d'assiette* est limitée conformément à l'indice annoté qui précise la hauteur et le nombre maximal d'étages autorisés.

ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions sont précisées par zone.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1 Patrimoine bâti

7.1.1 Champ d'application :

Les travaux et aménagements concernant les constructions, parties de constructions, éléments architecturaux, murs, sentes, ensembles urbains et paysagers identifiés au plan de zonage pour leur intérêt patrimonial, sont soumis aux prescriptions du présent chapitre.

Le patrimoine protégé bâti est constitué de deux catégories :

- Patrimoine bâti remarquable : comprend les édifices, le petit patrimoine, les éléments architecturaux, les venelles et cours, présentant un intérêt architectural, culturel et/ou historique.
- Ensemble bâti à caractère patrimonial : regroupement de plusieurs constructions, présentant une cohérence paysagère et urbaine.

A l'exception de certains éléments bâtis (sentes, murs, ...) le patrimoine bâti protégé au plan de zonage dispose d'une **fiche patrimoniale individuelle** précisant son intérêt patrimonial et pouvant comporter des dispositions réglementaires à respecter.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent chapitre et les prescriptions des fiches patrimoniales individuelles, ces dernières s'appliquent.

7.1.2 Préservation et démolitions partielles :

Patrimoine bâti remarquable :

- 7.1.2.1 La *démolition* totale du patrimoine bâti remarquable est interdite, hormis en des circonstances extraordinaires liées à des situations présentant un risque avéré pour la sécurité des individus, des biens ou de l'environnement.

Dispositions générales

- 7.1.2.2 La suppression d'éléments patrimoniaux d'un patrimoine bâti remarquable, identifiés dans les fiches patrimoniales individuelles, est interdite.
- 7.1.2.3 Les démolitions partielles du patrimoine bâti remarquable ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :
- La volumétrie générale doit être préservée,
 - Ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et éléments architecturaux identifiés dans les fiches patrimoniales individuelles comme contribuant à la valeur patrimoniale.
 - le caractère patrimonial d'ensemble doit être préservé.
- 7.1.2.4 Il est autorisé de déposer ou de démolir tout élément ou partie de construction qui altère le caractère patrimonial d'origine du patrimoine bâti remarquable, à condition que ces éléments ou parties de constructions soient clairement identifiés comme ayant été mis en œuvre postérieurement à la construction d'origine. Ceci inclut les *extensions*, les *surélévations*, les redressements de *combles*, les installations techniques, les éléments architecturaux.

Ensemble bâti à caractère patrimonial :

- 7.1.2.5 Les démolitions d'une ou plusieurs constructions d'un ensemble bâti à caractère patrimonial sont admises si elles respectent les conditions suivantes :
- Les qualités patrimoniales d'ensemble doivent être préservées,
 - L'organisation et la composition d'ensemble doivent être préservées,
 - Les éléments et caractéristiques spécifiques identifiées dans les fiches comme contribuant à la valeur patrimoniale doivent être préservés.

7.1.3 Travaux d'intervention sur l'enveloppe et aménagements extérieurs :

- 7.1.3.1 Les travaux réalisés sur le terrain d'un patrimoine bâti protégé, doivent mettre en valeur ses aménagements : couvert arboré, points de vue, *clôtures*, etc.
- 7.1.3.2 Les travaux sur l'enveloppe d'un patrimoine bâti protégé, comme les réhabilitations, rénovations, ravalements, ou interventions ponctuelles sur des éléments extérieurs, doivent respecter ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales suivantes :
- La volumétrie générale,
 - La composition architecturale et les rythmes de *façades*,
 - L'aspect des matériaux,
 - Les détails et décorations.
- 7.1.3.3 Les installations techniques ne doivent pas altérer la qualité patrimoniale et s'intégrer à l'environnement bâti et paysager.
- 7.1.3.4 L'installation en *façade* de coffres de volets roulants est interdite.

7.1.4 Travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale :

- 7.1.4.1 Les travaux, ouvrages, aménagements ou installations techniques, visant une amélioration de la performance énergétique, une adaptation aux conditions climatiques

futures et/ou une diminution de l'impact sur le climat du patrimoine bâti remarquable, sont admis s'ils respectent les conditions suivantes :

- Ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial de la construction,
- Une bonne intégration à la composition architecturale et à l'environnement bâti et paysager.

7.1.4.2 L'installation de dispositifs de captation de l'énergie solaire sur le patrimoine bâti remarquable est admise sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Une bonne intégration à la composition architecturale ainsi qu'à l'environnement bâti et paysager,
- Une installation en priorité sur les parties de constructions non protégées (constructions *annexes*, ...) ou sur les toitures terrasses,
- Une installation en partie basse des toitures à pente.
- Une intégration au bâti (IAB) sera privilégiée

7.1.5 Encadrement des *extensions* :

Patrimoine bâti remarquable :

7.1.5.1 Les travaux d'*extensions*, de *surélévations* et de redressement de *combles* du patrimoine bâti remarquable doivent être conçus de manière à :

- Prendre en compte et s'adapter aux caractéristiques architecturales du patrimoine bâti à agrandir (son principe d'implantation, sa volumétrie, sa composition architecturale, ses rythmes de *façade*, sa structure, ...)
- Respecter un principe de hiérarchie et de proportion avec le patrimoine bâti à agrandir.

Ensemble bâti à caractère patrimonial :

7.1.5.2 Les constructions, *extensions*, *surélévations* et redressement de *combles* réalisés au sein et sur les ensembles bâtis à caractère patrimonial, sont admis à condition d'instaurer un dialogue harmonieux avec les implantations, les volumétries et les *hauteurs* dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.

7.1.6 Réalisation d'*annexes* :

7.1.6.1 La réalisation d'*annexes* sur le terrain d'un patrimoine bâti protégé doit être conçue de manière à :

- Ne pas porter atteinte à l'intérêt du patrimoine bâti,
- Préserver l'harmonie de l'environnement bâti et paysager du terrain, lorsque celui-ci participe à l'intérêt patrimonial.

7.2 Patrimoine naturel et paysager

Remarque : l'OAP « Renforcer les trames écologiques » s'applique également.

7.2.1 Les espaces écologiques et/ou paysagers protégés (EEPP) :

- 7.2.1.1 Le Code de l'urbanisme soumet tous travaux, aménagements, constructions, coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.
- 7.2.1.2 Les travaux réalisés à proximité des espaces protégés devront les prendre en considération et ne pas leur porter atteinte.

Les espaces verts ou paysagers à protéger ou à créer :

- 7.2.1.3 Les *espaces végétalisés* à protéger sont identifiés sur le plan de zonage.
- 7.2.1.4 Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques et/ou à la qualité des paysages, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée.
- 7.2.1.5 Quand ces espaces sont boisés et répertoriés comme tels au plan de zonage, la réglementation des Espace Boisés Classés s'y applique, ainsi, les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

Les talus ferroviaires, les abords des transports en commun et le dessous des lignes haute-tension ne peuvent pas être considérés comme boisés.

- 7.2.1.6 Des *accès* et *voies* peuvent y être aménagés, ceux-ci seront réalisés dans un matériau perméable.
- 7.2.1.7 L'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :
 - des abris de jardins dont l'*emprise au sol* est inférieure ou égale à 5 m² et la *hauteur* inférieure ou égale à 2,60 mètres,
 - de l'installation de serres sur sol perméable,
 - de la réalisation des *accès* aux constructions en matériaux perméables,
 - de la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
 - Des aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage.
- 7.2.1.8 Ces dispositions ne s'opposent pas à la *réhabilitation* ou à la *restauration* des *constructions existantes*, y compris les travaux de surélévation et des espaces en sous-sol éventuellement présents, ainsi qu'à l'aménagement de leurs *accès* et aux travaux relatifs aux édicules techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Jardins familiaux et partagés :

- 7.2.1.9 Les jardins familiaux et partagés à protéger sont identifiés sur le plan de zonage en secteur UEj.
- 7.2.1.10 L'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

Dispositions générales

- des abris de jardins dont l'*emprise au sol* est inférieure ou égale à 5 m² et la *hauteur* inférieure ou égale à 2,60 mètres,
- de l'installation de serres sur sol perméable,
- de la réalisation des *accès* aux constructions en matériaux perméables,
- de la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
- Des aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage.

Les mares à protéger:

- 7.2.1.11 Les mares à protéger sont identifiées sur le plan de zonage.
- 7.2.1.12 Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.
- 7.2.1.13 Les constructions nouvelles sont interdites dans une *bande* de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de la mare.

7.2.2 Alignements d'arbres :

- 7.2.2.1 L'abattage d'un ou plusieurs arbres est interdit sauf dans les cas où il est rendu nécessaire pour des motifs justifiés de sécurité publique, pour des raisons phytosanitaires ou pour la réalisation d'un projet déclaré d'intérêt général.
- 7.2.2.2 L'abattage d'un arbre doit être compensé au sein de l'*alignement* par la plantation d'un arbre d'essence identique (abattage pour des motifs de sécurité publique ou d'intérêt général) ou d'essences locales (abattage pour des motifs phytosanitaires). La réalisation d'une fosse unique doit être privilégiée lors de la réalisation d'un *alignement* d'arbres ainsi que dans le cas d'une plantation de compensation, sauf impossibilité technique démontrée.
- 7.2.2.3 En cas d'abattage rendu nécessaire pour la réalisation d'un projet déclaré d'intérêt général, la plantation de compensation pourra s'effectuer sur le *terrain d'assiette* du projet concerné.
- 7.2.2.4 Les individus atteints de vieillissement ou de maladie qui nuisent à la qualité d'ensemble peuvent être remplacés par une autre essence, adaptée aux contraintes du site et du climat.
- 7.2.2.5 L'arbre replanté doit avoir un port similaire à celui abattu et être adapté aux évolutions du climat.
- 7.2.2.6 A la plantation, ils devront présenter un diamètre minimum (mesuré à 1 mètre du sol) de 18 à 20 cm. Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).
- 7.2.2.7 De nouveaux alignements peuvent être créés, en complément ou en substitution d'alignements d'arbres existants, pour participer à la composition de l'espace public ou accompagner une perspective.
- 7.2.2.8 Les *accès* aux propriétés et les *voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

7.2.3 Arbres remarquables existants :

- 7.2.3.1 Les arbres remarquables à protéger sont identifiés sur le plan de zonage.
- 7.2.3.2 Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage.
- 7.2.3.3 Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes.
- 7.2.3.4 Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité et être adapté aux évolutions du climat.
- 7.2.3.5 Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum).

7.2.4 Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques :

- 7.2.4.1 En application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi délimite des emplacements réservés en vue de la réalisation d'espaces verts et d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- 7.2.4.2 Les emplacements réservés sont identifiés et délimités sur le plan de zonage. La liste des emplacements réservés est jointe en annexe du règlement et figure sur le plan de zonage. Elle précise les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

Les dispositions sont précisées par zone.

Le plan 5.0 Plan des Périmètres – Territoire précise les périmètres de 500 mètres autour des arrêts de transports collectifs structurants.

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions sont précisées par zone.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions sont précisées par zone.

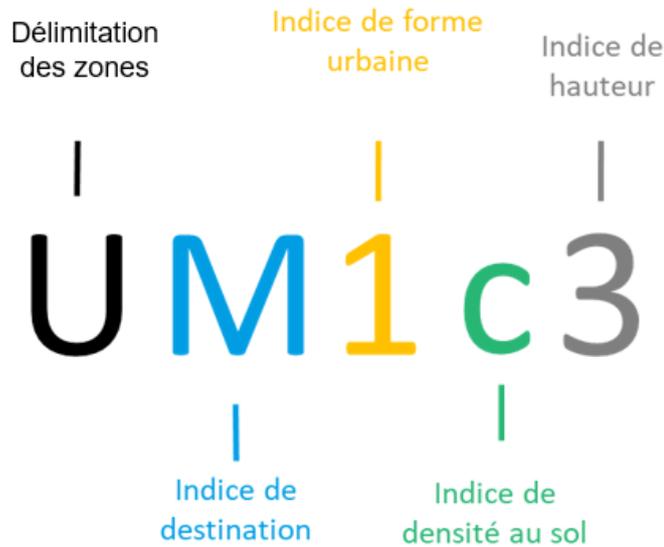
TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (*hors zones de Projet*)

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Zone urbaine / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

La zone urbaine est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :



L'indice réglementaire de *destination* encadre les vocations des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 1.

L'indice réglementaire de *forme urbaine* encadre l'implantation et la volumétrie des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 3.

L'indice réglementaire de *densité au sol* encadre l'*emprise au sol* et le traitement des *espaces libres*. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 4.

L'indice réglementaire de *hauteur spécifique* encadre la *hauteur* maximale des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 5.

Cas spécifique des secteurs de plan de masse : Lorsqu'un secteur est encadré par un indice **0** pour l'indice de *forme urbaine*, il s'agit d'un secteur de plan de masse. Dans ce cas, il faut se référer livret des secteurs de plan de masse, en annexe du règlement. Les dispositions des articles **3** (formes urbaines), **4** (*emprise au sol*) et **5** (*hauteurs*) ne s'appliquent pas à ces secteurs.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1 Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (indice de forme urbaine), de l'article 4 (indice de densité au sol), de l'article 5 (indice de *hauteur*) et dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1 Sont interdits dans toute la zone U :

- 1.1.1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- 1.1.1.2 Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- 1.1.1.3 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.
- 1.1.1.4 Les nouveaux établissements recevant du *public sensible* localisés dans la *bande* à constructibilité limitée, repérée au plan de zonage.

1.1.2 Sont autorisées sous conditions dans la zone U indiquée M, R et E :

- 1.1.2.1 La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.1.3 Sont autorisées sous conditions dans toute la zone U :

- 1.1.3.1 Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain,
- 1.1.3.2 Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain.

1.2 Dispositions spécifiques selon les indices de destination

1.2.1 Dispositions applicables en secteur M (Mixte) :

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	M	Ms	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	✓	⚠	En Ms, en dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m ² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Restauration	✓	⚠	En Ms, en dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m ² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires ou périmètres.
	Commerce de gros	✗	✗	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	⚠	En Ms, en dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m ² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	
	Cinéma	✓	✓	
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	✓	

Zone urbaine / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	M	Ms	CONDITIONS ET LIMITATIONS
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Lieux de culte	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Autres équipements recevant du public	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	⚠	Sous réserve de leur bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas de nuisances sonores, risques, pollutions, ni de trouble sur le fonctionnement urbain (livraison limitée)).
	Entrepôt	⊖	⊖	
	Bureau	✓	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	⊖	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊖	⊖	

1.2.2 Dispositions applicables en secteur R (Résidentiel)

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	R	Rs	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	⚠	En dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage dans la limite de 200 m² de surface de plancher en R et 100 m² de surface de plancher en Rs par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Restauration	⚠	⚠	En UR, dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 200 m² de surface de plancher en R et 100 m² de surface de plancher en Rs par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires et périmètres.
	Commerce de gros	⛔	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠	⚠	En dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 200 m² de surface de plancher en R et 100 m² de surface de plancher en Rs par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires et périmètres.
	Hôtels	⛔	⛔	
	Autres hébergements touristiques	⛔	⛔	
	Cinéma	⚠	⚠	Seuls sont autorisés les travaux de <i>rénovation</i> et d' <i>extension</i> des cinémas existants sous réserve de leur bonne intégration paysagère et urbaine.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas nuisance sonores) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas nuisance sonores) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : mobilités, stationnements, circulations, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.

Zone urbaine / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	R	Rs	CONDITIONS ET LIMITATIONS
	Lieux de culte :	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : mobilités, stationnements, circulations, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Autres équipements recevant du public	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : mobilités, stationnements, circulations, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⊖	⊖	
	Entrepôt	⊖	⊖	
	Bureau	⚠	⊖	En R uniquement, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par terrain d'assiette
	Centre des congrès et d'exposition	⊖	⊖	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊖	⊖	

1.2.3 Dispositions applicables en secteur A (Activité) et Ab ; Ac, Ai, AL

✔ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ❌ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	A	Ab	Ac	Ai	AL	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	⚠	⚠	❌	⚠	⚠	En A, Ab, Ai et AL, sous condition d'être lié et nécessaire à la préservation de l'activité et à son gardiennage.
	Hébergement	❌	❌	❌	❌	❌	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	✔	⚠	⚠	⚠	En A, Ai et AL, sous condition de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher par unité commerciale. Cette condition est levée pour les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sauf à Gennevilliers. Dans les périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, il convient de respecter les conditions associées au périmètre identifié. En AL uniquement : la <i>surface de plancher</i> n'est pas limitée pour les commerces dont l'approvisionnement est lié à un transport massifié ou à la voie d'eau. En Ac, en cas de localisation au sein des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, sous condition de respecter les seuils associés, le cas échéant.
	Restauration	⚠	✔	⚠	⚠	⚠	En A, Ai et AL, sous condition de ne pas dépasser 750 m² de surface de plancher par unité commerciale. Cette condition est levée pour les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sauf à Gennevilliers. Dans les périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, il convient de respecter les conditions associées au périmètre identifié. En Ac, en cas de localisation au sein des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, sous condition de respecter les seuils associés, le cas échéant.
	Commerce de gros	✔	❌	❌	✔	✔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✔	✔	⚠	⚠	⚠	En Ai et AL en dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage dans la limite de 750 m² de surface de plancher par unité commerciale. En Ac, en cas de localisation au sein des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, sous condition de respecter les seuils associés, le cas échéant.
	Hôtels	✔	✔	❌	❌	✔	
	Autres hébergements touristiques	✔	✔	❌	❌	❌	
	Cinéma	✔	✔	✔	❌	❌	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET	Locaux et bureaux accueillant du public	✔	✔	❌	✔	✔	

Zone urbaine / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	A	Ab	Ac	Ai	AL	CONDITIONS ET LIMITATIONS	
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✗	✓	✓		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✗	⚠	⚠	En Ai et AL sous condition d'être des établissements de formation et de ne pas compromettre le fonctionnement du secteur (circulation, stationnement, pas d'accueil public sensible,) .	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✗	⚠	⚠	En Ai et AL sous condition d'être lié à un projet d'occupation temporaire d'urbanisme transitoire.	
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓		
	Lieux de culte		⚠	⚠	✗	✗	✗	En A et Ab, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
			✗	✗	✗	✗	✗	A Argenteuil
Autres équipements recevant du public	⚠	⚠	✗	✗	✗	En A et Ab sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : stationnement, circulation, nuisances, ...)–et de la bonne intégration urbaine et paysagère .		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	⚠	✗	✓	✓	En A et Ab et sous condition de leur bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas de nuisances sonores, risques, pollutions).	
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✓		
		⚠	✗	✗	⚠	✓	A Argenteuil uniquement, sous condition de disposer d'une <i>surface de plancher</i> inférieure à 6000 m ² .	
	Bureau	✓	✓	✗	✓	✓		
	Centre des congrès et d'exposition	✓	✓	✗	✗	✗		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✗	✓	✓			

1.2.4 Dispositions applicables en secteur E (équipements) :

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	E	Ep	Ec	Ej	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	⚠	⛔	⛔	⛔	En E-sous condition d'être lié et nécessaire à la préservation de l'équipement et à son gardiennage , ou d'être lié à la réalisation de terrains familiaux d'accueil destinés à l'accueil de gens du voyage.
	Hébergement	⛔	⛔	⛔	⛔	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	⚠	⛔	⛔	En E et Ep, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.
	Restauration	⚠	⚠	⛔	⛔	En E et EP dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité commerciale.
	Commerce de gros	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Hôtels	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Autres hébergements touristiques	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Cinéma	✓	⛔	⛔	⛔	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	⛔	⛔	⛔	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	⚠	⚠	⚠	En Ep, Ec, Ej, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	⛔	⛔	⛔	
	Salles d'art et de spectacles	✓	⛔	⛔	⛔	
	Equipements sportifs	✓	⚠	⛔	⛔	En Ep sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Lieux de culte :	⚠	⛔	⚠	⛔	En E et Ec, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Autres équipements recevant du public	⚠	⚠	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Entrepôt	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Bureau	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	⛔	⛔	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	⛔	⛔	⛔	

1.3 Autres périmètres et secteurs particuliers

1.3.1 Périmètres d'attente de projet d'aménagement global :

- 1.3.1.1 Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme sont délimités sur le plan de zonage :
- PAPAG AG01 - Ile Héloïse - Argenteuil
 - PAPAG CO1 - Renouillers/Allende - Colombes
 - PAPAG VG01 - Nobel/Berthelot - Villeneuve la Garenne
 - PAPAG VG02 - Quai Sisley - Villeneuve la Garenne
- 1.3.1.2 Dans ces périmètres, les constructions ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'*extension*, le changement de *destination*, la réfection ou la mise aux normes thermiques des *constructions existantes* sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de *surface de plancher* supplémentaire sur chaque terrain.
- 1.3.1.3 Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global seront levés à compter de 5 années consécutives suivant la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

1.3.2 Secteurs de plan masse :

- 1.3.2.1 Le plan de zonage comprend des secteurs de plan masse en application de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'enveloppe bâtie et non bâtie fixant les emprises au sol, ainsi que la *hauteur*.
- 1.3.2.2 Les secteurs de plan masse sont repérés et précisés au plan de zonage et au **cahier des secteurs de plans de masse**.
- 1.3.2.3 Les règles édictées graphiquement et littéralement dans le cahier détaillé des secteurs de plan de masse s'appliquent nonobstant toute règle contraire de la zone et des indices auquel est rattaché le périmètre faisant l'objet du plan de masse

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter à la section 6 du titre 1- Dispositions générales.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Liste des indices de formes urbaines :

Les implantations des constructions sont régies par un indice numéroté de 1 à 8 en fonction du nombre porté dans le nom du secteur.

3.1 Champ d'application et dispositions générales

3.1.1 Disposition relative aux bandes de constructibilité :

Les constructions en infrastructure (parking, cave ...) peuvent être implantées au-delà de la *bande de constructibilité*, s'il y en a une, sous réserve que le taux d'espaces végétalisés de pleine terre soit respecté.

3.1.2 Les éléments suivants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- 3.1.2.1 Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*.
- 3.1.2.2 Dans la limite d'une *annexe* par *terrain d'assiette*, il n'est pas fixé de règles d'implantation, pour les *annexes* dont la superficie d'*emprise au sol* n'excède pas 10 m² et dont la *hauteur* totale n'excède pas 2,60 mètres, à l'exception de **Gennevilliers** où l'*annexe* doit, en sus, être implantée à une distance de 3 mètres minimum par rapport au bâtiment principal.

3.1.3 Champ d'application des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.1.3.1 Sur l'ensemble de la commune **d'Asnières-sur-Seine**, afin d'assurer une meilleure harmonie urbaine et/ou architecturale, les reculs minimums exigés pourront être adaptés pour tenir compte des *constructions existantes*.

3.1.4 Dispositions générales relative à l'application des règles d'*alignement* :

- 3.1.4.1 L'*alignement* n'est pas remis en cause par :
 - Des reculs ponctuels, horizontaux, ou verticaux, à conditions qu'ils soient inférieurs ou égaux à 2 mètres de profondeur et 3 mètres de largeur depuis l'*alignement*,
 - La réalisation de passages sous bâtiment, à rez-de-chaussée, permettant d'offrir des continuités visuelles vers les cœurs d'îlots,
À l'angle de deux *voies* ouvertes à la circulation automobile, un nouvel *alignement* peut être défini par un *pan coupé*. Ce *pan coupé* doit être d'une longueur comprise entre 3 et 7 mètres. Il peut être linéaire ou arrondi.
- 3.1.4.2 Les *saillies* et *surplombs* au-dessus du domaine public :

- inférieurs à 0,3 mètre de profondeur sont autorisés, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie, au-dessus des emprises publiques et *voies*.
- d'une profondeur comprise entre 0,3 mètre et 0,8 mètre sont autorisés, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie, au-dessus des emprises publiques et *voies* à condition :
 - d'être situés sur une *emprise publique* ou *voie* de largeur supérieure à 10 mètres (exception faite pour **Gennevilliers**, où aucune largeur minimale n'est requise),
 - d'être situés à une *hauteur* supérieure ou égal à 3,5 mètres.

3.1.5 Dispositions spécifiques applicables aux constructions uniquement dévolues aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- 3.1.5.1 Les constructions à *destination exclusive* d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

3.1.6 Cas des travaux d'isolation thermique des *constructions existantes* :

- 3.1.6.1 Les travaux d'isolation thermique des constructions régulièrement édifiées existantes au 1er janvier 2013 (date d'entrée en application de la RT2012) sont autorisés sous réserve de respecter l'identité architecturale des constructions en particulier pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- 3.1.6.2 Les distances de *recul* et de *retrait* peuvent être réduites de 0,35 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de *constructions existantes* régulièrement édifiées.
- 3.1.6.3 Le non-respect des distances de *retrait* ou de *recul* peut être aggravé de 0,35 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de *constructions existantes* régulièrement édifiées.
- 3.1.6.4 Pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de *constructions existantes* régulièrement édifiées, un *surplomb* de 0,35 mètre est autorisé :
 - sur l'espace public sous réserve de l'accord du gestionnaire de espace public,
 - sur le fonds voisin, sous réserve de l'accord du propriétaire du terrain .

3.1.7 Champ d'application des règles d'implantation entres constructions sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives :

- 3.1.7.1 En cas de *servitude de cour commune*, les règles d'implantation entre constructions sur un même terrain se substituent aux règles d'implantation en *limite séparatives* entre les terrains concernés.
- 3.1.7.2 Les piscines non couvertes doivent respecter une *marge de retrait* telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres des *limites séparatives*.

3.1.8 Evolution des constructions existantes :

- 3.1.8.1 Pour les *extensions* et *surélévations* de *constructions existantes*, hors *annexes*, régulièrement édifiées et non implantées conformément aux dispositions du présent règlement, il peut être admis, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement pour les indices de forme urbaine n°4 et 5, et d'une bonne intégration urbaine et paysagère, des implantations différentes, en ce cas :

- Le *recul* par rapport à l'*alignement* doit être au moins égal à celui de la *construction existante*
- Le *retrait* par rapport aux *limites séparatives* doit être au moins égal à celui de la *construction existante*. Si ce *retrait* est inférieur à 3 mètres la création de nouvelles *baies* est interdite. Si ce *retrait* est supérieur ou égal à 3 mètres, la création de *baies* devra répondre aux exigences des indices de forme urbaine.
- La distance entre les constructions sur un même terrain doit être au moins égale à celle entre les *constructions existantes*. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de **Gennevilliers**.

3.1.8.2 Les surélévations de constructions existantes et régulièrement édifiées peuvent être permises au-delà de la *bande de constructibilité*, s'il y en a une, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 10 m et R+1+C.

3.1.8.3 A Bois-Colombes, les extensions de constructions existantes et régulièrement édifiées peuvent être permises au-delà de la *bande de constructibilité*, s'il y en a une, sous réserve de s'adosser à une construction existante en limite séparative ou sur le fonds voisin et dans la limite de son héberge.

3.1.9 Préservation de la qualité des habitations :

Pour les constructions à *destination* d'habitation, des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements :

3.1.9.1 Pour les habitations construites en rez-de-chaussée, soit par un *recul* adapté, soit en cas de construction à l'*alignement*, en surélevant le niveau pour ne pas avoir d'appui de fenêtre situé à moins de 1,40 mètres du sol. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de **Gennevilliers**.

3.1.9.2 Pour les habitations construites de part et autre d'une *césure*, en évitant la co-visibilité entre logement (*façade* sans *baies*, décalages, ...). Pour rappel, si les distances fixées dans la partie implantation des constructions sur un même terrain sont respectées, cela n'est pas considéré comme une *césure*.

3.1.10 Règle d'implantation vis-à-vis du secteur pavillonnaire (indice 4 et 5) :

3.1.10.1 En dehors de la commune de **Bois-Colombes**, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des *limites séparatives* correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un *retrait* supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq h/2$, par rapport à cette limite :

- avec un minimum de 4 mètres à Asnières-sur-Seine, Argenteuil, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la-Garenne,
- avec un minimum de 6 mètres à Colombes,
- En dehors de la commune de Gennevilliers, il peut être dérogé à cette obligation, pour s'adosser à une construction régulièrement édifiée sur la parcelle voisine dans la limite de son *hébergement* et de la *bande* de constructibilité s'il y en a une.

3.1.10.2 Sur la commune de **Bois-Colombes**, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des *limites séparatives* correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 une limitation de la hauteur en vis-à-vis du secteur pavillonnaire est précisée en article 5.3.2.3.

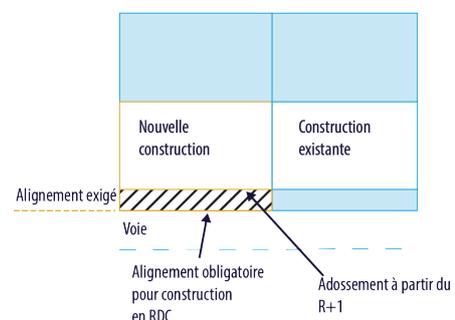
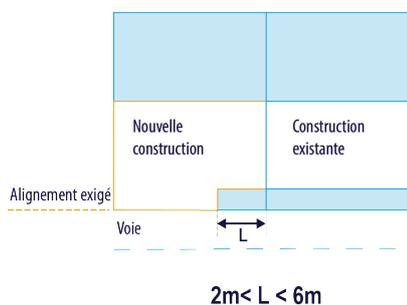
3.2 Dispositions applicables - indice 1

3.2.1 Bande de constructibilité :

- 3.2.1.1 Sur les communes **d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers** les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 20 mètres à compter de l'*alignement*.
- 3.2.1.2 Uniquement sur la commune **d'Argenteuil**, les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 15 mètres à compter de l'*alignement* ou du *recul* imposé.
- 3.2.1.3 Uniquement sur la commune de **Bois-Colombes**, les constructions peuvent s'implanter au-delà de la *bande* de 20 mètres mais uniquement pour s'adosser, dans la limite de son *hébergement*, à une *construction existante* régulièrement édifiée sur le fonds voisin.

3.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.2.2.1 Les constructions doivent s'implanter à l'*alignement* ou assurer la continuité du front bâti existant.
- 3.2.2.2 La notion d'implantation à l'*alignement* s'entend au niveau du plan général de la *façade*, n'interdisant pas des *saillies* et retraits ponctuels pour éviter un effet de barre, respecter la trame parcellaire traditionnelle ou pour raisons architecturales.
- 3.2.2.3 Sur les *voies* inférieures à 6 mètres de large, à l'exception de la commune de **Gennevilliers**, les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.
- 3.2.2.4 Dans le cas où des constructions voisines et mitoyennes, régulièrement édifiées, existantes sur le terrain ou mitoyennes, ne respectent pas les règles communes d'implantation, la construction à édifier peut :
- Se raccorder au nu de la *construction existante* sur une longueur de *façade* de 2 à 6 mètres,
ou
 - S'adosser aux *constructions existantes* à partir du premier *étage* sous réserve que le rez-de-chaussée soit implanté à l'*alignement* à l'exception de la commune de **Gennevilliers**.



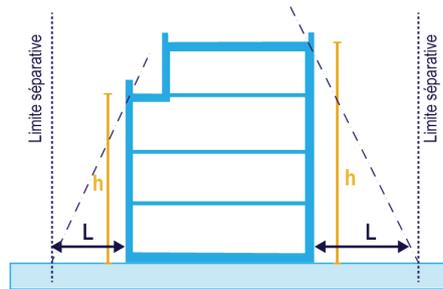
- 3.2.2.5 Linéaire de *façade* : Pour tout linéaire de *façade* supérieur à 20 mètres, le marquage d'un rythme dans la composition de la *façade* doit être mis en œuvre (par exemple par des *saillies*, retraits, balcons, changement de matériaux, etc.).

3.2.2.6 Cas des terrains traversants : Lorsqu'un terrain traversant n'a pas les caractéristiques dimensionnelles nécessaires pour recevoir une construction sur chacun de ses alignements, l'implantation sur au moins un des alignements est obligatoire.

3.2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

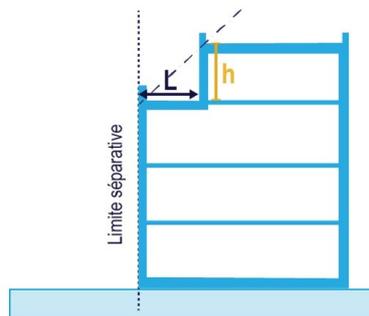
3.2.3.1 Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des *limites séparatives* latérales.

3.2.3.2 En cas *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

3.2.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.2.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.2.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à :

- 8 mètres sur les communes de **Bois Colombes et Clichy-la-Garenne**,
- 3 mètres sur les communes **d'Argenteuil, d'Asnières-sur-Seine, Colombes et Gennevilliers**.

3.3 Dispositions applicables - indice 2

3.3.1 Bande de constructibilité :

3.3.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 13 mètres à compter de l'*alignement*.

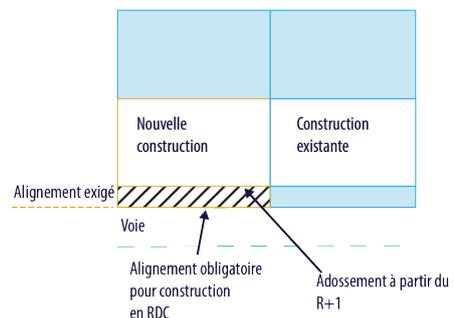
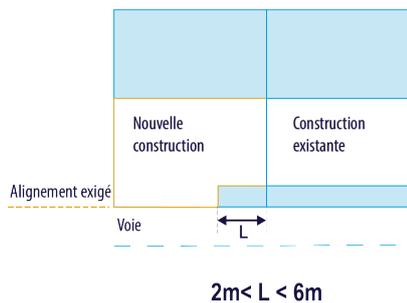
3.3.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

3.3.2.1 Les constructions doivent s'implanter à l'*alignement*.

3.3.2.2 Sur les *voies* inférieures à 6 mètres de large, les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.

3.3.2.3 Dans le cas où une construction voisine, régulièrement édifiée, existante sur le terrain ou mitoyenne, ne respecte pas les règles communes d'implantation, la construction à édifier peut :

- Se raccorder au nu de la *construction existante* sur une longueur de *façade* de 2 à 6 mètres (pour éviter pignons à l'*alignement* aveugle et dégager une entrée),
- Ou
- S'adosser aux *constructions existantes* à partir du premier *étage* sous réserve que le rez-de-chaussée soit implanté à l'*alignement*.

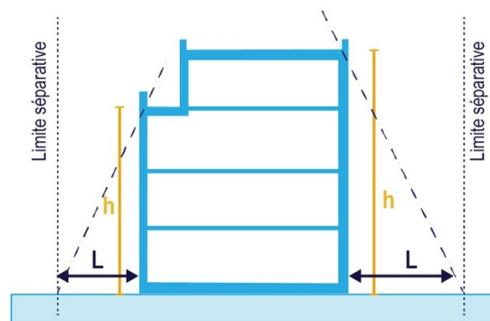


3.3.2.4 Linéaire de *façade* : Pour tout linéaire de *façade* supérieur à 20 mètres, le marquage d'un rythme dans la composition de la *façade* doit être mis en œuvre (par exemple par des saillis, retraits, balcons, changement de matériaux, etc.).

3.3.2.5 Cas des terrains traversants : Lorsqu'un terrain traversant n'a pas les caractéristiques dimensionnelles nécessaires pour recevoir une construction sur chacun de ses alignements, l'implantation sur au moins un des alignements est obligatoire.

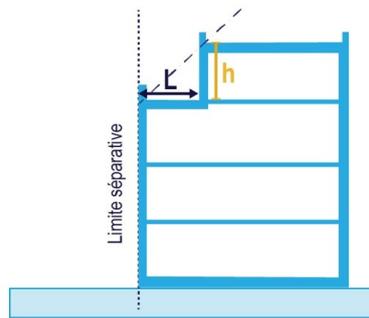
3.3.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 3.3.3.1 Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des *limites séparatives*.
- 3.3.3.2 En cas *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

- 3.3.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.3.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

- 3.3.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.

3.4 Dispositions applicables – indice 3

3.4.1 Bande de constructibilité :

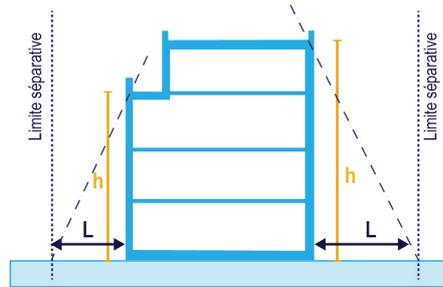
- 3.4.1.1 Les constructions doivent s’implanter dans une *bande* de 20 mètres à compter de l’*alignement*.
- 3.4.1.2 Uniquement sur la commune d’**Argenteuil**, les constructions doivent s’implanter dans une *bande* de 15 m à compter de l’*alignement* ou du *recul* imposé.
- 3.4.1.3 Uniquement sur la commune de **Bois-Colombes**, les constructions peuvent s’implanter au-delà de la *bande* de 20 mètres mais uniquement pour s’adosser, dans la limite de son *hébergement*, à une *construction existante* régulièrement édifiée sur le fonds voisin.

3.4.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.4.2.1 Les constructions peuvent s’implanter à l’*alignement* ou en *recul*.
- 3.4.2.2 Sur les communes d’**Argenteuil** et de **Bois-Colombes** uniquement, seuls sont admis à l’*alignement* les constructions dont le rez-de-chaussée est à *destination* de commerce et activité de service dès lors qu’il s’agit de leur *façade* comportant l’entrée clientèle ou d’équipement d’intérêt collectif.
- 3.4.2.3 En cas de *recul*, la construction doit respecter les conditions suivantes :
 - une *clôture* doit assurer la continuité visuelle de l’*alignement*,
 - le *recul* doit être de :
 - 2 mètres minimum à **Bois-Colombes**,
 - 3 mètres minimum à **Argenteuil, Gennevilliers** et **Villeneuve-la-Garenne**,
 - 5 mètres minimum à **Colombes**,
 - A **Clichy-la-Garenne**, le *recul* n’est pas règlementé.
- 3.4.2.4 Pour tout linéaire de *façade* supérieur à 20 mètres, le marquage d’un rythme dans la composition de la *façade* doit être mis en œuvre (par exemple des saillis, retraits, balcons, changements de matériaux, etc.).
- 3.4.2.5 Le linéaire d’une *façade* en vis-à-vis des emprises publiques et *voies* est limité à 30 mètres. Pour tout linéaire de *façade* supérieur à 30 mètres, une *césure* permettant une rupture du linéaire de *façade* est exigée. En ce cas, les règles d’implantation des constructions sur un même terrain ne s’appliquent pas. Cette disposition ne s’applique pas à **Villeneuve-la-Garenne** et à **Gennevilliers**.

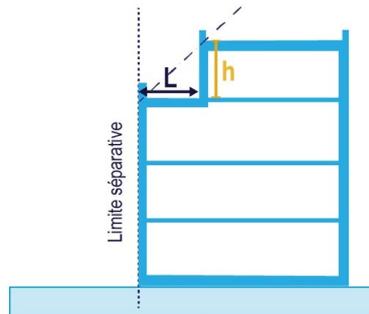
3.4.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 3.4.3.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.
- 3.4.3.2 En cas *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 4 mètres. Pour la commune de **Colombes**, ce *retrait* est porté à 6 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

- 3.4.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.4.4 Implantations des constructions sur un même terrain (hors *césure*) :

- 3.4.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à :
- 8 mètres sur les **communes d'Argenteuil, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne et Colombes,**
 - 3 m sur les communes de **Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.**

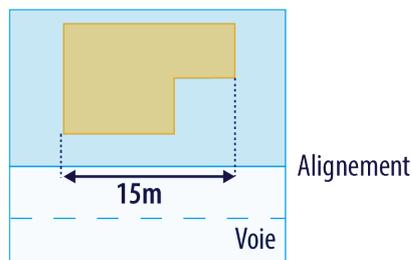
3.5 Dispositions applicables – indice 4

3.5.1 Bande de constructibilité :

- 3.5.1.1 Les constructions doivent s’implanter dans une *bande* de 20 mètres à compter de l’*alignement*.
- 3.5.1.2 Uniquement sur la commune d’**Argenteuil**, cette *bande* est portée à 25 mètres.
- 3.5.1.3 Uniquement sur la commune d’**Asnières-sur-Seine**, cette *bande* est portée à 30 mètres. Les *extensions* des *constructions existantes* peuvent s’implanter au-delà de la *bande*.
- 3.5.1.4 Uniquement sur la commune de **Bois-Colombes**, les constructions peuvent s’implanter au-delà de la *bande* de 20 mètres mais uniquement pour s’adosser, dans la limite de son *hébergement*, à une *construction existante* régulièrement édifiée sur le fonds voisin.

3.5.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.5.2.1 Les constructions doivent s’implanter avec un *recul* par rapport à l’*alignement* égal ou supérieur :
- à 2 mètres sur la commune de **Bois Colombes**. Il peut être dérogé ponctuellement pour implanter à l’alignement des constructions destinées au stationnement
 - à 3 mètres sur les communes de **Gennevilliers** et **Villeneuve-la-Garenne**.
 - à 5 mètres sur les communes d’**Argenteuil**, **Asnières-sur-Seine** et **Colombes**.
 - Il n’est pas imposé de *recul* pour la commune de **Clichy-la-Garenne**
- 3.5.2.2 Linéaire de *façade* :
- Le linéaire de *façade* de la construction en vis-à-vis des emprises publiques et *voies* est limité à 15 mètres sauf à **Argenteuil** où il est limité à 12 mètres.



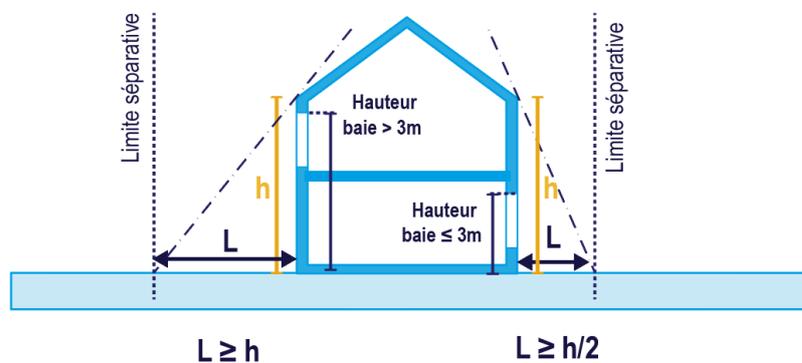
3.5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 3.5.3.1 Les constructions peuvent s’implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait* à l’exception de la commune d’**Asnières-sur-Seine**.
- 3.5.3.2 Sur la commune d’**Asnières-sur-Seine** uniquement, les constructions devront s’implanter en *retrait* des *limites séparatives*. Cependant, les constructions pourront s’implanter sur les *limites séparatives* :
- Latérales, si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 mètres.
- ou

- pour s'adosser, dans la limite de son *hébergement*, à une *construction existante* régulièrement édifiée sur le fonds voisin.

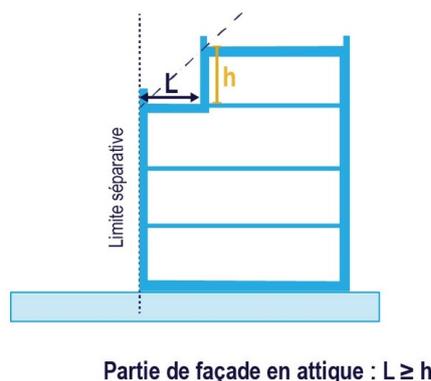
3.5.3.3 Pour l'ensemble des communes, en cas de *retrait* :

- Lorsque les *façades* (ou partie de *façade*) comportent des *baies* dont le point le plus haut est situé à une *hauteur* supérieure à 3 mètres du *terrain naturel* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 6 mètres.
- Pour les *façades* (ou partie de *façade*) comportant des *baies* dont le point le plus haut est situé à une *hauteur* maximum de 3 mètres du *terrain naturel* ou ne comportant pas de *baies* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



3.5.3.4 Dans le cas d'une *construction existante*, un *retrait* minimum de 3 mètres de la *limite séparative* est exigé pour une *façade* sur laquelle de nouvelles *baies* sont créées, dont le point le plus haut est situé à une *hauteur* maximum de 3 mètres.

3.5.3.5 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



3.5.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.5.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieure à 3 mètres, ou à 6 mètres uniquement à **Asnières-sur-Seine**, ou à 8 mètres à **Bois-Colombes**.

3.6 Dispositions applicables – indice 5

3.6.1 Bande de constructibilité :

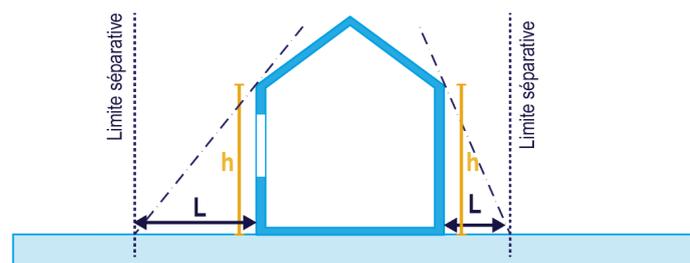
- 3.6.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 25 mètres à compter de l'*alignement*.

3.6.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.6.2.1 Les constructions doivent s'implanter avec un *recul* égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'*alignement*.
- 3.6.2.2 Linéaire de *façade* : Le linéaire d'une *façade* en vis-à-vis des emprises publiques et *voies* est limité à 12 mètres.
- 3.6.2.3 Dans le cas d'une *extension* d'une *construction existante*, l'*extension* le long de l'*alignement* peut s'implanter dans le prolongement de la *construction existante* sans excéder 5 mètres de linéaires de *façade* et sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Le linéaire de *façade* total résultant de cette *extension* ne peut excéder 15 mètres.

3.6.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

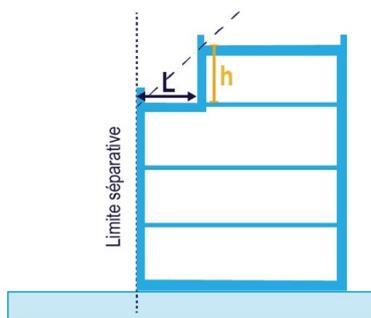
- 3.6.3.1 Les constructions doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives* ou au maximum sur une seule limite.
- 3.6.3.2 La distance de *retrait* :
- Pour les *façades* comportant des *baies* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 6 mètres.
 - Pour les *façades* ne comportant pas des *baies* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



Façades avec baie : $L \geq h$

Façades sans baie : $L \geq h/2$

- 3.6.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.6.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

- 3.6.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance minimale entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieure à 6 mètres.

3.7 Dispositions applicables – indice 6

3.7.1 Bande de constructibilité :

3.7.1.1 Non réglementé.

3.7.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

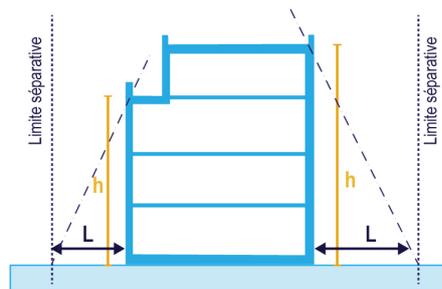
3.7.2.1 Les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* des *voies* ou en *recul*.

3.7.2.2 En cas de *recul*, un minimum de 3 mètres est requis et la distance mesurée par rapport à l'*alignement* opposé, doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$. Cette disposition ne s'applique pas sur les communes d'**Asnières-sur-Seine** et de **Gennevilliers**.

3.7.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

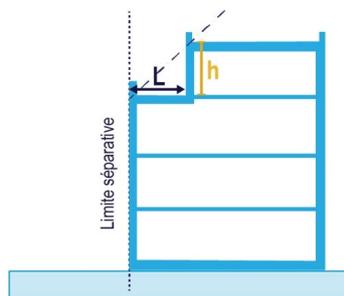
3.7.3.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

3.7.3.2 En cas de *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 4 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

3.7.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.7.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.7.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 8 mètres. Cette distance est limitée à 3 mètres sur la commune d'**Asnières-sur-Seine**.

3.8 Dispositions applicables – indice 7

3.8.1 Bande de constructibilité :

3.8.1.1 Non réglementé

3.8.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

3.8.2.1 Les constructions doivent s'implanter avec un *recul* égal ou supérieur à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 5 mètres.

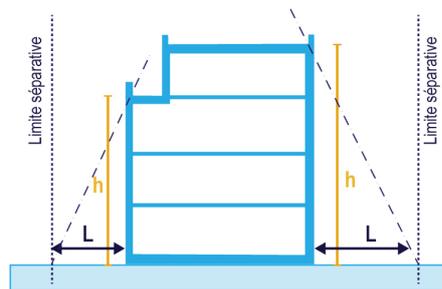
3.8.2.2 Uniquement sur les communes d'**Argenteuil, Colombes et Gennevilliers** les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum.

3.8.2.3 Une implantation à l'*alignement* peut être permise pour les locaux d'accueil et de gardiennage d'une *emprise au sol* maximale de 10m².

3.8.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

3.8.3.1 Les constructions doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*.

3.8.3.2 Le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 5 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

3.8.3.3 Uniquement sur les communes de **Gennevilliers** et **Colombes** les constructions peuvent s'implanter en limite ou en *retrait*.

3.8.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.8.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade* devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 5 mètres.

3.8.4.2 Uniquement sur les communes de **Gennevilliers** et **Colombes** en cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions devra être de 5 mètres minimum.

3.9 Dispositions applicables – indice 8

3.9.1 Bande de constructibilité :

3.9.1.1 Non réglementé.

3.9.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

3.9.2.1 Les bâtiments peuvent s’implanter à l’*alignement* ou en *recul*.

3.9.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

3.9.3.1 Les constructions peuvent s’implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

3.9.3.2 En cas de *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à 5 mètres.

3.9.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.9.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être de 5 mètres minimum.

ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

4.1 Indice de densité au sol et de végétalisation

4.1.1 Règle générale :

- 4.1.1.1 La densité au sol est définie par une combinaison du taux d'*emprise au sol* maximale permise et du taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre exigé. A ces taux, des *espaces végétalisés* complémentaires sont exigés dans certains secteurs.
- 4.1.1.2 Ces *espaces végétalisés* complémentaires peuvent être soit de la pleine terre, soit d'autres surfaces **telles que définies dans le lexique**. En ce cas, un coefficient pondérateur est appliqué selon leur qualité également précisé dans le lexique.
- 4.1.1.3 Les unités surfaciques d'*espaces végétalisés* de pleine-terre et les *espaces végétalisés* complémentaires sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 2 m² d'un seul tenant.
- 4.1.1.4 Les terrains doivent répondre à ces exigences en fonction de l'indice porté sur le plan de zonage conformément au tableau ci-dessous.

Indice zonage	Taux maximal d'emprise au sol	Taux minimal d'espaces végétalisés de pleine-terre	Taux minimal d'autres espaces végétalisés complémentaires*
a	non réglementé	0	20%
b	80%	10%	20%
c	70%	20%	10%
d	60%	20 %	10%
e	60%	30 %	0%
f	60%	30%	10%
g	50%	30%	10%
h	40%	40%	0%
i	40%	50%	0%
x	60%	10%	10%
z	Non réglementé – Parcs Jardins Cimetières – secteurs où la constructibilité est limitée		

4.1.2 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs régis par l'indice i :

- 4.1.2.1 Pour les terrains dont la surface est inférieure à 200 m², le taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre exigé peut être réduit à 40%.
- 4.1.2.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 200 et 300 m², le taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre exigé peut être réduit à 45%.

4.1.3 Disposition complémentaires applicables aux secteurs régis par l'indice h :

- 4.1.3.1 L'*emprise au sol* maximale autorisée peut être augmentée de 20m², par rapport à l'*emprise au sol* existante à l'approbation du PLUi, pour la création d'une *extension* d'une construction à *destination* d'habitation régulièrement édifiée sans création de logement supplémentaire, sous réserve de respecter un minimum de 35% d'*espaces végétalisés* de pleine terre.
- 4.1.3.2 De plus, en indice le forme urbaine 3 à **Argenteuil**, en cas de d'impossibilité technique et pour permettre de réaliser des sous-sols, le taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre pourra être réduit à 30%, la réduction des *espaces végétalisés* de pleine terre sera compensée par des *espaces végétalisés* complémentaires.

4.1.4 Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes régulièrement édifiées et ne respectant pas les dispositions du présent chapitre :

- 4.1.4.1 Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux projets de *surélévation*, de *réhabilitation* et de changements de *destination* qui n'entraînent aucune modification de l'*emprise au sol* et du taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre.
- 4.1.4.2 L'obligation de réaliser des *espaces végétalisés* de pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLUi, justifiée par la configuration du terrain, par l'existence d'ouvrages en sous-sols sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, ou l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain. Dans ce cas un taux d'*espaces végétalisés* complémentaires équivalent au taux de pleine terre demandé est exigé. Ce taux s'additionne au taux minimal d'autres *espaces végétalisés* complémentaires demandé.
- 4.1.4.3 Pour les terrains ne respectant pas le taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre minimal exigé, les projets d'*extension* entraînant une modification de l'*emprise au sol* peuvent être autorisés, dans la limite de l'*emprise au sol* autorisée et sous réserve d'améliorer d'au moins 5 points le taux d'*espaces végétalisés* de pleine-terre du terrain.
- 4.1.4.4 Les travaux d'isolation par l'extérieur des *façades* sont permis, ils peuvent aggraver le non-respect des dispositions du présent chapitre dans la limite de la mise en œuvre d'une épaisseur ou d'une largeur maximale égale à 0,35 mètres depuis la *façade* existante et/ou la toiture existante,
- 4.1.4.5 Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à la mise en accessibilité pour les personnes en situation de handicap ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre.

4.1.5 Dispositions particulières applicables uniquement aux secteurs régis par l'indice x :

- 4.1.5.1 Pour les constructions dont l'*emprise au sol* est inférieure à 20% du *terrain d'assiette* du projet les seuils minimums de pleine terre et *espaces végétalisés* ne sont pas réglementés.

4.1.6 Dispositions complémentaires applicables aux cas spécifiques suivants :

- 4.1.6.1 Les constructions (quel que soit leur destination) réalisées au-dessus d'une construction nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris peuvent déroger aux dispositions quantitatives du présent chapitre mais doivent favoriser la présence de la nature en ville et la densité végétale, en respectant notamment les conditions adaptées en matière de plantation (cf. article 6.2).
- 4.1.6.2 Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUI, afin de permettre de nouvelles constructions, extensions et/ou des démolitions-reconstructions, il peut être dérogé aux dispositions quantitatives du présent chapitre mais ils devront autant que possible favoriser la présence de la nature en ville et la densité végétale, en respectant notamment les conditions adaptées en matière de plantation (cf. article 6.2).
- 4.1.6.3 Les terrains concernés par une pollution des sols dont le traitement implique de maintenir une imperméabilisation du sol peuvent déroger au respect de l'exigence de pleine terre. Dans ce cas un taux d'*espaces végétalisés* complémentaires équivalent au taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre demandé est exigé.

4.2 Plantations

4.2.1 Dispositions générales :

- 4.2.1.1 Pour toute construction implantée en *recul* par rapport à l'*alignement* des espaces publics et des *voies*, une végétalisation par un traitement paysager est exigée sur au moins 50% de la superficie de la *marge de recul*. Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité lié à la dimension des *accès*.
- 4.2.1.2 Pour les constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8 une végétalisation par un traitement paysager est privilégiée sur au moins 50% de la superficie de la *marge de recul*.
- 4.2.1.3 Toute plantation existante doit de préférence être maintenue ou, en cas d'abattage, être remplacée par un ou plusieurs sujets équivalents à maturité à une augmentation de 20% en termes d'unités de plantation. Ces plantations conservées ou restituées sont comptabilisées dans les densités de plantations exigées le cas échéant pour une nouvelle construction. *A titre d'exemple : pour des plantations abattues équivalentes à 60 unités de plantation (2 arbres à grand développement et 5 buissons par exemple) il sera nécessaire de recréer sur le terrain au moins 72 unités de plantation. Ces unités de plantation peuvent être réparties de la sorte : 2 arbres à grand développement + 11 buissons, ou 1 arbre à grand développement + 1 arbre à moyen développement + 3 arbustes + 6 buissons, etc.*
- 4.2.1.4 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences marcescentes ou persistantes et de deux tiers d'essences caduques.
- 4.2.1.5 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du Bassin Parisien selon la liste de recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile de France annexée au présent règlement.
- 4.2.1.6 Une attention sera portée sur les capacités des essences choisies à s'adapter au changement climatique.
- 4.2.1.7 Les *espèces exotiques envahissantes* identifiées par arrêtés ministériels sont interdites.
- 4.2.1.8 Dans les secteurs soumis aux aléas inondations du PPRI ou zones humides, les essences choisies seront adaptées au milieu et présenteront, le cas échéant, une bonne tolérance à l'immersion prolongée.

4.2.2 Plantation des espaces végétalisés de pleine terre et complémentaire :

- 4.2.2.1 Les *espaces végétalisés* doivent présenter une densité minimale de plantation. Cette densité est exprimée en termes d'unités de plantation, à raison de **2 unités de plantation par tranche entamée de 5 m² d'espaces végétalisés**.

Valeur des plantations

- Arbre de grand développement : 25 unités de plantation
- Arbre de moyen développement : 15 unités de plantation
- Arbuste : 7 unités de plantation
- Buisson : 2 unités de plantation

En outre :

- Si la surface d'*espace végétalisé* de pleine terre est comprise entre 100 et 150 mètres carrés, il est exigé au minimum un arbre de moyen développement ;
- Si la surface d'*espace végétalisé* de pleine terre est supérieure à 150 mètres carrés, il est exigé au minimum un arbre de grand développement par tranche entière de 150 mètres carrés. Les arbustes ne doivent pas excéder 30 % des *unités de plantations* exigées.

Exemple : pour un espace végétalisé de 200 m², il est ainsi exigé 80 unités de plantation qui peuvent être ainsi réparties, en 1 arbres de grand développement (25 unités) + 1 arbre de moyens développement (15 unités) + 3 arbustes (21 unités) + 10 buissons (20 unités)

- 4.2.2.2 Pour les arbres de grand et de moyen développement, les fosses de plantation devront avoir un volume minimal de 8 m³ et une profondeur minimale de 1,5 mètre.
- 4.2.2.3 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement.
- 4.2.2.4 Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil.

4.2.3 Plantation des aires de stationnement :

- 4.2.3.1 Les aires de stationnement à l'air libre doivent présenter une densité minimale de plantation :
- Pour les aires de moins de 20 places, 15 unités de plantation par tranche entière de 4 places de stationnement ;
 - Pour les aires de 20 places et plus, 1 *module de plantation* par tranche entière de 10 places de stationnement. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.
- 4.2.3.2 Dans le cas de travaux de *restauration*, de *réhabilitation*, de *rénovation* sans *extension* au sol, ou de *surélévation*, de *constructions existantes*, sur des terrains et constructions non-conformes à ces dispositions, les projets ne devront pas conduire à aggraver un éventuel déficit en densité de plantation.

ARTICLE 5. HAUTEURS

5.1 Champs d'application

5.1.1 Les éléments suivants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de *hauteur* :

- 5.1.1.1 Les travaux d'entretien, d'amélioration, d'isolation, de *réhabilitation*, de changement de *destination* et de mise aux normes des *constructions existantes* régulièrement édifiées et ne respectant pas les règles définies par cet article.
- 5.1.1.2 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public gérés par Île-de-France Mobilités et la Société des Grands Projets, sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration urbaine et paysagère aient été prises en compte.
- 5.1.1.3 Les constructions à *destination* exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à déroger aux règles générales de *hauteur* pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction.

5.1.2 Cas des travaux d'isolation thermique des *constructions existantes* :

- 5.1.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des toitures sont autorisés, sous réserve d'une intégration architecturale de qualité.
- 5.1.2.2 La *hauteur* peut être augmentée de 0,35 mètre et le non-respect de la *hauteur* plafond peut être aggravé de 0,35 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur des *constructions existantes*.

5.2 Règle de hauteur par indice

La *hauteur* maximale autorisée des constructions est une *hauteur* exprimée en nombre d'*étages* à partir du sol qui correspond à l'indice porté dans le nom du secteur.

A ce nombre d'*étages* autorisés est associée une *hauteur* maximale au point le plus haut de la construction (H).

Ainsi, les constructions doivent respecter une double limitation à la fois de la *hauteur* totale et du nombre de niveaux conformément au tableau ci-dessous :

INDICE de hauteur	Hauteur totale maximale de la construction (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions
		Indices de forme urbaine 1 à 6	Indices de forme urbaine 7 et 8
0	4	R	R
1	7	R+C	R+1 ou R+C
2	10	R+1+C	R+2 ou R+1+C
3	13	R+2+C	R+3 ou R+2+C
4	16	R+3+C	R+4 ou R+3+C
5	19	R+4+C	R+5 ou R+4+C
6	22	R+5+C	R+6 ou R+5+C
7	25	R+6+C	R+7 ou R+6+C
8	28	R+7+C	R+8 ou R+7+C
9	31	R+8+C	R+9 ou R+8+C
10	34	R+9+C	R+10 ou R+9+C
11	37	R+10+C	R+11 ou R+10+C
12	40	R+11+C	R+12 ou R+11+C
13	43	R+12+C	R+13 ou R+12+C
14	46	R+13+C	R+14 ou R+13+C
15	49	R+14+C	R+15 ou R+14+C
16	52	R+15+C	R+16 ou R+15+C
17	55	R+16+C	R+17 ou R+16+C
18	58	R+17+C	R+18 ou R+17+C
19	61	R+18+C	R+19 ou R+18+C
20	64	R+19+C	R+20 ou R+19+C

Le « R » correspond au rez-de-chaussée, suivi du nombre d'*étages* et le « C » correspond au *couronnement* (*attique* ou *comble*).

- 5.2.1.1 Pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1 à 6, le dernier niveau autorisé ou niveau de *couronnement* devra obligatoirement être réalisé en comble ou *attique*.
- 5.2.1.2 Sur les communes de **Gennevilliers** et **Bois-Colombes** uniquement, pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1 ou 4, le dernier niveau ou niveau de *couronnement* devra obligatoirement être réalisé en comble.

5.3 Applications spécifiques

5.3.1 Dispositions communes :

- 5.3.1.1 À l'angle des îlots limités par des *voies* d'inégales largeurs, la *hauteur* maximale sur la *voie* la plus large peut être retournée dans la *voie* la plus étroite sur une distance au plus égale à 15 mètres, mesurée à partir de l'*alignement* de la *voie* la plus large.
- 5.3.1.2 Pour les indices de *hauteur* 6 ou supérieur, pour les constructions présentant un linéaire de *façade* en vis-à-vis de l'*emprise publique* ou de la *voie*, supérieur à 20 mètres, une variation d'*épannelage* des constructions doit être appliquée sur 40% du linéaire de la construction. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de **Gennevilliers**.
- 5.3.1.3 Le long des linéaires commerciaux LC1 et LC2 identifiés au plan de zonage, la *hauteur* du rez-de-chaussée, mesuré de plancher à plancher, doit être supérieure ou égale à 3,50 mètres cette *hauteur* est augmentée à 4,50 mètres pour la commune de **Villeneuve-la-Garenne**.
- 5.3.1.4 Des dépassements ponctuels du *gabarit-enveloppe* sont autorisés, pour permettre la réalisation de *lucarnes* sous réserve du respect des dispositions d'aspect (6.2.1.7 à 6.2.1.9).
- 5.3.1.5 Pour les secteurs relevant de l'indice de *destination* Ai et AL, la *hauteur* n'est pas réglementée pour les silos et les cheminées.
- 5.3.1.6 Des dépassements ponctuels du *gabarit-enveloppe* sont autorisés dans les cas suivants :
- dans la limite de l'épaisseur du substrat, pour les toitures végétalisées occupant plus de 70% de la surface de toiture, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,25 mètre,
 - pour les édicules d'*accès* liés à la jouissance d'une terrasse paysagée ; ces édicules, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 5 m² d'emprise et d'une *hauteur* inférieure ou égale à 2,50 mètres.
- 5.3.1.7 Les édicules techniques devront avoir une *hauteur* inférieure ou égale à 3 mètres et devront être implantés en *retrait* de 3 mètres minimum de la *façade*.
- 5.3.1.8 Pour les *constructions existantes* et régulièrement édifiées :
- la forme du *couronnement* peut déroger aux prescriptions du présent article pour assurer la cohérence avec la *construction existante* et son insertion dans son environnement,
 - pour les *constructions existantes* dont la *hauteur* est supérieure à la *hauteur* maximale autorisée, les travaux d'*extension* et/ou de *surélévation* sont autorisés dans la limite de la *hauteur* de la *construction existante* à l'exception des communes d'**Asnières-sur-Seine** et de **Gennevilliers**.
 - les surélévations peuvent être permises au-delà de la *bande de constructibilité*, s'il y en a une, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 10 m et R+1+C.

5.3.2 Dispositions particulières à certaines communes :

- 5.3.2.1 Sur la commune de Bois-Colombes, à l'exception des constructions relevant de l'indice de forme urbaine 1, lorsque la largeur de la *voie* est inférieure ou égale à 10 m, et sur la commune de Clichy-la-Garenne pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1, 2 et 3, en sus de la *hauteur* globale et du nombre de niveaux, la *hauteur* en tout point de la construction, doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction et l'*alignement* opposé, augmentée de 3 mètres, soit $H \leq L + 3m$.
- 5.3.2.2 Cas particulier de la rue des Bourguignons (du n°31 au 145) sur la commune de Bois-Colombes : la *hauteur* en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction et l'*alignement* opposé augmentée de 3 mètres, soit $H \leq L + 3m$; en outre, au moins 50 % du linéaire de *façade* située au-dessus du rez-de-chaussée sera en recul d'un mètre minimum.
- 5.3.2.3 Règle de *hauteur* en bordure du secteur pavillonnaire (indice de forme urbaine 4 et 5) : Sur la commune de Bois-Colombes, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des *limites séparatives* correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, dans une *bande* de 3 mètres comptée à partir de cette *limite séparative*, la *hauteur* maximale des constructions est diminuée de 2 niveaux, tout en garantissant une *hauteur* minimale de R+1+C.
- 5.3.2.4 Sur la commune de Bois-Colombes, à l'exception des constructions relevant de l'indice de forme urbaine 4, des dépassements ponctuels de *gabarit-enveloppe* sont autorisés en cas d'accolement à un immeuble existant plus haut, dans la limite de 3 mètres de *hauteur* et sur un linéaire de *façade* accolée de 6 ou 8 mètres ou 2/3 du linéaire de la *façade* totale de la nouvelle construction.
- 5.3.2.5 Pour les secteurs UAL8x9 sur la commune de Gennevilliers, par dérogation à l'indice de *hauteur* 9, la *hauteur* des constructions pourra atteindre 35 mètres dans la limite de 15% de la *superficie du terrain d'assiette*.

ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1 Aspect extérieur

6.1.1 Principes d'insertion urbaine et paysagère :

- 6.1.1.1 L'insertion urbaine et paysagère des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte :
- de la configuration du terrain, sa situation, sa topographie, ainsi que des risques et nuisances auxquels il peut être exposé ;
 - des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques (hauteurs, largeurs des façades sur voies, nature et forme des couronnements, implantation en limite de la voie ou en retrait, existence de percées visuelles vers les cœurs d'îlot...) ou relatives aux façades des constructions existantes (rythmes, échelles, ordonnancement, composition, ornements, matériaux, reliefs, teintes ...).
- 6.1.1.2 L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si elle ne répond pas aux conditions de bonne insertion urbaine et paysagère énumérées aux alinéas ci-dessus ou si la construction, l'installation ou l'ouvrage, notamment par son implantation, son volume, son rythme, son aspect, sa teinte ou ses saillies est de nature à porter atteinte, suivant le principe d'insertion urbaine et paysagère énoncé ci-avant, au caractère ou à l'intérêt des constructions existantes sur le terrain ou dans les lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation du patrimoine bâti identifié à l'article 7.1 et sur le plan de zonage.
- 6.1.1.3 Ces principes ne doivent pas aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié de pastiche. Les constructions neuves et les interventions sur les constructions existantes relevant d'une expression architecturale contemporaine sont admises.
- 6.1.1.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain et non l'inverse.

6.1.2 Intégration des éléments techniques :

- 6.1.2.1 Les locaux techniques (locaux poubelles, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction ou un mur de *clôture* ou être regroupés dans des locaux *annexes* bien intégrés à l'opération tout en préservant leur accessibilité.
- 6.1.2.2 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la *voie* publique.
- 6.1.2.3 Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la *construction principale* ou à la *clôture* et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- 6.1.2.4 Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes

à la *construction principale*, ainsi que les infrastructures de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

- 6.1.2.5 Les *extensions*, garages, *annexes* ainsi que leurs toitures doivent être traités de manière à s'harmoniser avec la *construction principale*.
- 6.1.2.6 Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

6.1.3 Aspect des matériaux :

- 6.1.3.1 Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer harmonieusement avec les paysages urbains. Ils devront présenter un aspect qualitatif. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parois extérieures des constructions, ni sur les *clôtures*, y compris en *limite séparative*. De plus, les matériaux réfléchissants sont interdits. A **Asnières-sur-Seine**, les matériaux type PVC sont à proscrire.
- 6.1.3.2 La mise en œuvre des matériaux employés doit garantir leur bonne tenue dans le temps.
- 6.1.3.3 Les éléments d'ornementation existants (*modénatures*, corniches, céramique de *façade*, ...) doivent être au maximum être conservés et restaurés. Cette exigence pourra être précisée en fonction des qualités du bâti existant qu'il soit ou non identifié en bâti remarquable.
- 6.1.3.4 Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres *modénatures*, ... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la *façade*.
- 6.1.3.5 Pour les couvertures des constructions à édifier ou à rénover, sont notamment interdits les aspects en tôle ondulée, sauf pour les constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8, le bac acier pour les indices 1 à 4 ainsi que le fibrociment, papier goudronné, plastique, tuile de type ardoisé pour tous les indices.
- 6.1.3.6 En toiture, les matériaux à albedo élevé sont encouragés à condition de ne pas générer d'effet brillant, scintillant ou réfléchissant et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- 6.1.3.7 Les matériaux utilisés pour les bâtiments légers, mobiles ou non, et construits par procédé de préfabrication ou de superposition de modules distincts, sont tolérés durant les périodes de travaux ou de chantiers sur les unités foncières concernées. Ils sont interdits à titre d'occupation définitive de la parcelle.
- 6.1.3.8 Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées en toiture, en *retrait* des *façades* et s'intégrer harmonieusement au bâtiment et au paysage urbain.
- 6.1.3.9 Un soin particulier d'intégration devra être apporté aux conduits de cheminée.

6.2 Façades

Les constructions et leurs façades se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade, couronnement) qui participent à leur composition architecturale. Le marquage de ces registres peut être important, plus faible ou absent suivant les époques et types d'architecture.

Les éventuels retraits en étage ont vocation à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions ou à animer les façades.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le choix de matériaux de façade favorables à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain ainsi que la mise en œuvre de dispositifs destinés à assurer le confort thermique et les performances énergétiques ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions dès lors que ceux-ci font l'objet d'une intégration soignée.

6.2.1 Dispositions communes aux façades :

- 6.2.1.1 Les *façades* devront privilégier les teintes claires.
- 6.2.1.2 L'ensemble des *façades* et les pignons, comme toute l'enveloppe extérieure des constructions, doivent être traités avec le même soin que les *façades* principales.
- 6.2.1.3 Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres ...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures dues aux ruissellements).
- 6.2.1.4 Les *façades* sur rues doivent être percées de *baies*. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8.
- 6.2.1.5 Pour les nouvelles constructions, les murs aveugles non traités, sans animation architecturale, végétale ou picturale, sont interdits.
- 6.2.1.6 Les murs implantés en limite séparative, créés ou mis à découvert, ainsi que les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent bénéficier d'un traitement de qualité en harmonie avec leur contexte, au même titre que les autres *façades*.
- 6.2.1.7 Les *extensions*, *surélévations* et modifications de *façade* devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des *modénatures* du bâtiment concerné.
- 6.2.1.8 Pour les constructions relevant des indices de formes urbaines 1 à 6, l'éclaircissement des *surélévations* (comble ou *étage* supplémentaire) devra respecter les axes de percements des *étages* inférieurs. Sur la commune de **Gennevilliers uniquement**, cette disposition ne s'applique que pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1 et 4.
- 6.2.1.9 La *lucarne* doit être dimensionnée en fonction des ouvertures situées au niveau inférieur. Elle doit présenter des dimensions en cohérence avec la composition de la *façade*. Elle sera axée, sauf justification architecturale, par rapport aux percements des *étages* inférieurs. Les *lucarnes*, plus hautes que larges, seront à privilégier notamment en *façade* sur rue. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.
- 6.2.1.10 Les climatiseurs et unité de pompe à chaleur ne doivent pas être posés sur les *façades* et doivent faire l'objet d'un traitement architectural. En cas d'installation en *toiture-terrasse*, le dispositif devra respecter un *retrait* supérieur ou égal à sa *hauteur* par rapport aux *façades* et faire l'objet d'une intégration.

- 6.2.1.11 Les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la *façade* sont interdits. Les volets roulants doivent être intégrés à la construction. Pour les *constructions existantes* le coffre devra être non visible ou intégré à la construction en étant complété par un dispositif de type lambrequin.
- 6.2.1.12 Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.
- 6.2.1.13 Les descentes d'eaux pluviales sont de couleur en harmonie avec les teintes de *façade*. Elles devront être intégrées à la composition architecturale des *façades*. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les « barbacanes » sont interdites sauf impossibilité technique pour les *constructions existantes*.
- 6.2.1.14 Les *façades* présentant un aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir sont interdites. Le cas échéant, les mesures adéquates afin d'éviter les chocs pour l'avifaune seront mises en place (verre sérigraphié, vitres nervurées, dépolies, sablées, etc...). Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une *façade* composée, pour partie et de façon minoritaire, d'éléments ponctuels disposant d'un aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir.

6.2.2 Dispositions spécifiques relatives aux façades pour certaines communes :

- 6.2.2.1 Sur les communes de **Gennevilliers et Clichy-la-Garenne**, les terrains repérés sur le plan de zonage par l'indice de forme urbaine 1, les *baies* côté rue doivent présenter une verticalité. De plus, les fenêtres avec allège fixe sont interdites.
- 6.2.2.2 Sur les communes de **Gennevilliers et Clichy-la-Garenne** les portes cochères et porte de garages devront être conservées avec deux battants.
- 6.2.2.3 Sur les communes de **Gennevilliers et Clichy-la-Garenne**, les garde-corps des espaces extérieurs notamment les terrasses, balcons et loggias devront être traités de manières à garantir l'intimité et à laisser passer la lumière.
- 6.2.2.4 Sur la commune de **Clichy-la-Garenne**, les canisses, bâches textiles, haies ou treillis artificiels sont interdits sur les balcons.

6.3 Toitures

6.3.1 Dispositions communes aux toitures :

- 6.3.1.1 Le *couronnement* des constructions qu'il soit traité en *combles*, en *attique* ou en *toiture-terrasse*, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les *constructions contiguës* et le paysage urbain immédiat. Dans le cas de *combles*, les éléments techniques (notamment machineries d'ascenseurs, pompes à chaleur, équipements de ventilation, de climatisation) doivent être incorporés dans le volume de toiture.
- 6.3.1.2 Tout *édicule* en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les installations techniques en toiture doivent être masquées ou faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la composition architecturale et dans le respect du site et du paysage environnant.

6.3.1.3 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ; il est ainsi préconisé de :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture,
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en *façade*, et privilégier une certaine symétrie,
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
- prévoir une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition,
- privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances,
- choisir un capteur dont le coloris est en accord avec la toiture,
- Pour les toitures terrasses, ils ne devront pas dépasser la *hauteur* de l'*acrotère*.

6.3.2 Toitures avec combles :

6.3.2.1 Les toitures à *combles brisés* ou cintrés sont uniquement **admisses pour des bâtiments d'une hauteur de 3 niveaux au minimum, soit R+1+C** (indice 2). Elles doivent respecter une pente du brisis comprise entre 75 et 80 degrés et un terrasson compris entre 10 et 25 degrés. Les brisis en *saillie* sont interdits.

6.3.2.2 Les toitures à *pan* devront respecter une pente maximale de 45 degrés.

6.3.2.3 Sur la commune de **Gennevilliers** les terrains repérés sur le plan de zonage par l'indice de forme urbaine 1, la pente des toitures à deux pans sera comprise entre 25 et 45 degrés. Pour les *extensions* et les *annexes* situées à l'arrière de la *construction principale* des pentes plus faibles sont autorisées, sans être inférieures à 5°.

6.3.2.4 Sur la commune de **Gennevilliers** les terrains repérés sur le plan de zonage par l'indice de forme urbaine 4, la pente des toitures à deux pans sera comprise entre 20 et 40 degrés. Pour les *extensions* et les *annexes* à l'arrière de la *construction principale* des pentes plus faibles sont autorisées, sans être inférieures à 5°.

6.3.2.5 Les *combles* des constructions à édifier ne pourront accueillir qu'un seul niveau pour éviter les effets de toiture important.

6.3.3 Toitures-terrasses :

6.3.3.1 Les garde-corps de sécurité doivent être les plus discrets possible, soit :

- par relèvement de l'*acrotère*,
- par la reprise des garde-corps de la *façade*,
- par un dispositif transparent ou en partie ajouré implanté en *retrait* des *façades*.

6.3.3.2 En cas de toitures-terrasses, celles-ci devront répondre, sur au moins 60% de la surface des toitures, à une ou plusieurs fonctions ou usages suivants :

- être végétalisées avec un minimum de 0,25 mètre (constructions neuves et *extensions*) ou 0,15 mètre (*surélévation* de *constructions existantes*) de substrat

nutritif en *terre végétale* (les éléments et émergences techniques seront au maximum regroupés pour maximiser la végétalisation),

- permettre la production d'énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration architecturale,
- être accessibles pour un usage privatif ou collectif, à l'exception des formes urbaines 4 et 5 à Argenteuil,
- permettre les installations liées à l'agriculture urbaine,

Si en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

6.4 Clôtures

6.4.1 Dispositions générales pour toutes les clôtures :

- 6.4.1.1 Les *clôtures* participent à la composition du paysage et à l'identité visuelle de l'espace public. Elles doivent faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction et l'aménagement du terrain en tenant compte de son environnement : dimension, choix des matériaux, coloris, végétaux, ...
- 6.4.1.2 Tout projet ne présentant pas les composantes garantissant la qualité des paysages urbains et naturels pourra être refusé.
- 6.4.1.3 Les *clôtures* doivent présenter une cohérence avec la composition architecturale de la construction dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- 6.4.1.4 La conception des *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.
- 6.4.1.5 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

6.4.2 Des dérogations aux règles relatives aux clôtures pourront être accordées, aussi bien en termes de hauteur que d'aspect :

- 6.4.2.1 Dans le cadre de **projet global et en accord avec la commune concernée**, pour assurer la protection par rapport aux axes structurants créateurs de nuisances,
- 6.4.2.2 Pour la *surélévation* par un dispositif ajouré des *clôtures* existantes dont les murets existants ne permettraient pas de respecter la répartition un tiers/deux tiers entre partie pleine et partie ajourée, fixée pour les *clôtures* sur emprises publiques et *voies*,
- 6.4.2.3 Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics devant répondre aux obligations du plan Vigipirate,

- 6.4.2.4 Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle,
- 6.4.2.5 Il est possible de restituer ou de restaurer une *clôture* existante même si celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLUI.

6.4.3 Composition des clôtures :

- 6.4.3.1 Les *clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché.
- 6.4.3.2 Sont notamment interdits : la tôle, le fil barbelé, les parpaings non enduits et les plaques de béton.
- 6.4.3.3 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.
- 6.4.3.4 Les matériaux et filtres visuels qui tendent à homogénéiser les paysages urbains et détériorent la qualité des espaces urbains sont à éviter. Les canisses, bâches textiles, haies ou treillis artificiels sont interdits sur les *voies* et emprises publiques et les *limites séparatives*.

6.4.4 La hauteur des clôtures :

- 6.4.4.1 La *hauteur* des *clôtures* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les parcs et jardins publics n'est pas réglementée.
- 6.4.4.2 A l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des poteaux, des portails et des éléments de serrurerie, dont la *hauteur* peut atteindre 2,50 mètres, la *hauteur* des *clôtures* est limitée à 2,20 mètres maximum sauf pour les constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8 où elle est limitée à 2,60 mètres maximum.
- 6.4.4.3 La hauteur peut être portée à 2,60 maximum sur les limites séparatives.
- 6.4.4.4 Des *hauteurs* supérieures peuvent être autorisées pour permettre l'entretien, la *restauration* ou la *reconstruction* à l'identique de *clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect.

6.4.5 Dispositions spécifiques aux clôtures sur emprises publiques et voies :

- 6.4.5.1 Les *clôtures* devront être composées :
- pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 1 et 2 : d'une clôture avec une partie basse maçonnée de 0,40 mètre minimum à 1 mètre maximum et avec une partie haute à barreaudage vertical composée de vides entre la partie basse maçonnée et le festonnage ainsi qu'entre les piliers et le festonnage. Toutefois, les murs pleins existants présentant un intérêt architectural et urbain devront être conservés.
 - pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 3, 4 et 5 : d'une clôture avec une partie basse maçonnée de 0,40 mètre minimum à 1 mètre maximum et avec une

partie haute à barreaudage vertical composée de vides entre la partie basse maçonnée et le festonnage ainsi qu'entre les piliers et le festonnage.

- pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 6 : d'un barreaudage vertical ou d'une partie basse maçonnée entre 0,10 mètre minimum et 1 mètre maximum et avec une partie haute à barreaudage vertical composée de vides entre la partie basse maçonnée et le festonnage ainsi qu'entre les piliers et le festonnage.
- pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 7 et 8 : d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée comprise entre 0,10 mètre et 0,40 mètre surmonté par un barreaudage vertical.

6.4.5.2 Sur la commune de **Bois-Colombes** uniquement, les *clôtures* sont obligatoires en bordure d'*emprise publique* ou de *voie* si la construction est implantée en *recul*.

6.4.6 Dispositions spécifiques aux *clôtures* en *limite séparative* :

6.4.6.1 Les *clôtures* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie.

6.5 Devantures commerciales

6.5.1 Dispositions communes aux devantures commerciales :

6.5.1.1 Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

6.5.1.2 Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

6.5.1.3 Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs fluorescentes ou criardes sont à proscrire,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne.

6.5.1.4 Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

6.5.1.5 Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

6.5.1.6 L'aspect des devantures commerciales doit être conforme aux prescriptions du Règlement Local de Publicité intercommunale (RLPi)

ARTICLE 7. PATRIMOINE BATI, NATUREL, ET PAYSAGER

Se reporter à la section 6 du titre 1 - Dispositions générales.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1 Dispositions générales

8.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de *destination* ou de *sous-destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2 Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1 Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés

8.2.1.1 En cas d'impossibilité technique justifiée de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération, le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EISCP).

8.2.1.2 Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction. Cependant :

- à Argenteuil et à Colombes, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du terrain :
 - places de livraison,
 - places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite,
 - places de stationnement de deux-roues motorisés,
 - places de stationnement automobile, dans la limite de 6 places,
 - places de stationnement automobile des constructions à *sous-destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- à Asnières-sur-Seine et à Bois-Colombes, pour les zones concernées par l'indice de forme urbaine « 4 » une place de stationnement peut être réalisée sur les *espaces libres*.
- à Gennevilliers une partie des places de stationnement pourront être réalisées sur les *espaces libres*.

8.2.1.3 La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules (voir définition dimensionnement des places de stationnement)

8.2.1.4 Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2 Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1 La norme de stationnement s'applique selon la sectorisation définie au plan des périmètres (5.0 plan des périmètres - Territoire) et est différenciée selon la *destination* ou la *sous-destination* des constructions.
- 8.2.2.2 Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.3 Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.4 Pour les constructions à *sous-destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.5 Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou *sous-destinations*, elle doit satisfaire, de façon cumulative, aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou *sous-destinations*.
- 8.2.2.6 Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent, y compris lorsque la dernière tranche ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée (selon les besoins estimés,...).
- 8.2.2.7 Concernant les *sous-destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnements vélo créés sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.8 La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.2.2.9 Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrés et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.2.2.10 Les normes de stationnement concernent l'ensemble des véhicules motorisés.

Destination	<i>Sous-destination</i>	Secteur 1 Clichy-la-Garenne <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>		Secteur 1a Clichy-la-Garenne <u>Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	Aucun		0,5 place par logement	
	Hébergement	Aucun		Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé	
	Restauration	<u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ²		<u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 160 m ²	
	Commerce de gros	1 place par tranche de 160 m ²		1 place par tranche de 120 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 160 m ²	
	Hôtels Autres hébergements touristiques	Aucune exigence	0,25 place par chambre	Aucune exigence	0,25 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 130 m ²	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 130 m ²	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²

Destination	<i>Sous-destination</i>	Secteur 2 Asnières-sur-Seine / Bois-Colombes Colombes / Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Secteur 2a Asnières-sur-Seine / Bois-Colombes Colombes / Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	0,75 place/logement T1 et T2 1 place/logement à partir du T3		1 place/logement	
		<u>Logement social</u> : 0,5 place par logement		<u>Logement social</u> : 0,5 place /logement T1 et T2 1 place /logement à partir du T3	
	Hébergement	Selon les besoins estimés d'après la nature de l'hébergement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés		Selon les besoins estimés d'après la nature de l'hébergement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Restauration				
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ²		1 place par tranche de 80 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Hôtels Autres hébergements touristiques	0,25 place par chambre	0,5 place par chambre	0,5 place par chambre	0,75 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	toute sous-destination/selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés		toute sous-destination/selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés	
Autres activités des secteurs	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²

Destination	Sous-destination	Secteur 3 Argenteuil <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>		Secteur 3a Argenteuil <u>Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	1 place /logement		1 place / logement T1/T2 1,5 place /logement à partir du T3	
		<u>Logement social</u> : 0,5 place / logement		<u>Logement social</u> : 1 place / logement	
Habitation	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 0,5 place /10 chambres Autres : Selon les besoins estimés		Résidence étudiante : 1 place /10 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 0,5 place /10 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Restauration				
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ²		1 place par tranche de 80 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Hôtels Autres hébergements touristiques	0, 5 place par chambre	0,75 place par chambre	0, 75 place par chambre	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²

Destination	<i>Sous-destination</i>	Tous secteurs <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>		Tous secteurs <u>Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Commerce et activités de service	Cinéma	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	1 place pour une capacité de 40 personnes		1 place pour une capacité de 40 personnes	
	Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ² <u>De 2 500 m² à 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 300 m ² <u>Au-delà de 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m ²		<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ² <u>De 2 500 m² à 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 150 m ² <u>Au-delà de 5 000 m²</u> : place par tranche de 250 m ²	
	Entrepôt	<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m ² <u>Entre 2 500 et 5000 m²</u> : 1 place par tranche de 1 000 m ² Au-delà de 5000 m ² : selon les besoins estimés		<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 250 m ² <u>Entre 2 500 m² et 5000 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m ² Au-delà de 5000 m ² : selon les besoins estimés	
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

8.3 Stationnement des vélos

8.3.1 Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1 Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés.
- 8.3.1.2 Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3 Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. Pour les places qui ne sont pas réalisées en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé : ascenseur adapté, rampe inférieure à 12%, ...
- 8.3.1.4 Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places. La surface peut être réduite en installant des dispositifs à plusieurs niveaux, en ce cas, les dégagements doivent être adaptés. Toutefois, l'ensemble des dispositifs resserrés sera limité à moins de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un espace de stationnement vélo.
- 8.3.1.5 Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.6 Il est préconisé de prévoir une ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo-cargo ».
- 8.3.1.7 Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2 Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1 Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2 La règle de stationnement est différenciée selon la *sous-destination* des constructions.
- 8.3.2.3 En cas de pluralité de *destinations* et de *sous-destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
	Hébergement	1 place pour 2 unités (1 unité = chambre, lit, etc)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des travailleurs, agents ou usagers accueillis simultanément
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des travailleurs, agents ou usagers accueillis simultanément
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

8.4 Règles pour la création d'aires de livraison

8.4.1 Dispositions générales :

- 8.4.1.1 Les nouvelles constructions ainsi que les extensions entraînant un dépassement du seuil à partir duquel il est nécessaire de prévoir des aires de livraison, prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.
- 8.4.1.2 Les aires de livraison, ainsi que leurs *accès*, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- 8.4.1.3 Les dimensions doivent être suffisantes pour permettre l'*accès* de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 8.4.1.4 Les seuils à partir desquels des espaces doivent être réservés pour création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque *destination* et *sous-destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous.
- 8.4.1.5 Les *destinations* et *sous-destinations* non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destination	Sous-destination	Seuils à partir desquels doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention (tous secteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A partir de 1 000 m ² de SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtels	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A partir de 400 m ² de SDP
	Entrepôt	Dès qu'une construction ou installation est envisagée
	Bureau	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Centre de congrès et d'exposition	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A adapter aux besoins spécifiques des établissements

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1 Voie de desserte

- 9.1.1.1 Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2 Les nouvelles *voies* carrossables auront une largeur minimale de 3,50 mètres.
- 9.1.1.3 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.4 Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.5 Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.6 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.7 La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *renovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain, sous réserve, notamment de ne pas aggraver le risque d'insuffisance en matière de secours incendie.

9.2 Accès

- 9.2.1.1 Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 9.2.1.2 Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3 Pour chaque *terrain d'assiette*, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de linéaire de terrain.
- 9.2.1.4 En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5 Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 Eau potable

- 10.1.1.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 10.1.1.2 Des conditions locales spécifiques peuvent s'appliquer en fonction des schémas de distribution locaux. L'accord préalable du gestionnaire de réseau est requis avant tout raccordement.

10.2 Assainissement

10.2.1 Dispositions générales :

- 10.2.1.1 Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2 A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3 Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2 Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1 Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2 Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3 Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1 Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2 Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3 Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5 Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6 Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7 Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- 10.2.3.8 Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.2.3.9 Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3 Collecte des déchets

10.3.1 Dispositions générales :

- 10.3.1.1 Les constructions, locaux ou installations soumis à autorisation d'urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des *destinations*, des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.
- 10.3.1.2 Uniquement à Gennevilliers, pour les logements collectifs ne bénéficiant pas de bornes d'apport volontaire (BAV), un local encombrant devra être mutualisé avec le local dédié aux ordures ménagères.

- 10.3.1.3 Uniquement à Gennevilliers, pour les logements collectifs bénéficiant de BAV, le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions et répondra aux conditions suivantes : 1 m²/4 logements.
- 10.3.1.4 Dans les opérations d'aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 10.3.1.5 Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d'autorisation d'urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalités de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.
- 10.3.1.6 Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d'assiette* de l'opération et accessible de la *voie* publique.
- 10.3.1.7 Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.
- 10.3.1.8 Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).
- 10.3.1.9 Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1 Dispositions générales :

- 10.4.1.1 Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2 Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3 Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4 A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5 Réseau de chaleur et de froid

10.5.1 Dispositions générales :

10.5.1.1 Les nouvelles constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.

10.5.1.2 Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A	Secteur à vocation agricole, correspondant à la Plaine d'Argenteuil
Ap	Secteur à vocation agricole, protégé au titre de son intérêt paysager, écologique

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1 Disposition générale et champ d'application :

1.1.1 Sont interdits dans toute la zone A :

- 1.1.1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2 A l'exception des abords du STECAL **ARG-S1**, les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- 1.1.1.3 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- 1.1.1.4 Les caravanes ainsi que l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.1.1.5 Au sein du STECAL **ARG-S1**, toute nouvelle construction destinée à l'habitation.
- 1.1.1.6 L'installation de pylônes nécessaires aux fonctionnements des télécommunications.

1.1.2 Sont autorisées sous conditions dans toute la zone A :

- 1.1.2.1 La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité agricole du secteur ou un projet d'utilité publique et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.1. Dispositions spécifiques selon les indices de destination

✔ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ❌ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	A	Ap	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	✔	⚠	Sous la double condition de ne pas dépasser 50 m d' <i>emprise au sol</i> et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.
	Exploitation forestière	❌	❌	
HABITATION	Logement	⚠	❌	<p>Sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'être regroupé avec les bâtiments d'exploitation, d'être implantée à moins de 30 mètres du siège de l'exploitation de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain du projet. <p>Les <i>extensions</i> et <i>annexes</i> des habitations existantes sont autorisée sous conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'être est implantée à moins de 30 mètres maximum de la <i>construction principale</i> existante et régulièrement autorisée à <i>destination</i> de logement. de ne pas compromettre l'activité agricole. <p>Le total cumulé de la <i>surface de plancher</i> des <i>extensions</i> des habitations existantes et des <i>annexes</i> à construire est limitée à 30 m² ou à 30% de la <i>surface de plancher</i> de la construction d'habitation principale, sans excéder 60 m².</p>
	Hébergement	❌	❌	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	❌	Sous la double condition d'être liée à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
	Restauration	❌	❌	
	Commerce de gros	❌	❌	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	❌	❌	
	Hôtels	❌	❌	
	Autres hébergements touristiques	❌	❌	
	Cinéma	❌	❌	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⚠	❌	<p>Sous la triple condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'être limité aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

Zone agricole / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	A	Ap	CONDITIONS
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⊖	⊖	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊖	⊖	
	Salles d'art et de spectacles	⊖	⊖	
	Equipements sportifs	⊖	⊖	
	Lieux de culte	⊖	⊖	
	Autres équipements recevant du public	⊖	⊖	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	⊖	Sous la double condition d'être liée à la transformation et/ou au conditionnement des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages
	Entrepôt	⚠	⊖	
	Bureau	⊖	⊖	
	Centre des congrès et d'exposition	⊖	⊖	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊖	⊖	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1 Champs d'application :

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité, la collecte des ordures ménagères ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
- Les ouvrages et locaux liés à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs,
- Les plantations,
- Les *clôtures*.

3.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone agricole A

3.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.2.1.1 Les constructions destinées à l'habitation et liées à l'exploitation agricole doivent s'implanter avec un *recul* minimum de 4 mètres.
- 3.2.1.2 Les constructions destinées à l'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.
- 3.2.1.3 Les constructions à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics, peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.

3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

- 3.2.2.1 Les constructions destinées à l'habitation et liées à l'exploitation agricole doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*. Le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 4 mètres.
- 3.2.2.2 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent s'implanter à 20 mètres minimum des *limites séparatives* et à 100 mètres minimum des zones urbanisées U et du STECAL ARG-S1.
- 3.2.2.3 Les constructions à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics, peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *retrait*.

3.2.3 Implantations des constructions sur une même propriété :

- 3.2.3.1 Les constructions, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur le même terrain, doivent respecter une distance égale ou supérieure à la moitié de la *hauteur* la plus élevée, soit $H=L/2$, sans être inférieure à 4 mètres.

3.2.4 Emprise au sol maximale des constructions :

Non règlementée

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1 Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la *hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,
- Les souches de cheminées,
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètres de *hauteur*,
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètres et à condition d'être traités à *claire-voie*.

4.2 Dispositions générales

L'aménagement et l'*extension* des *constructions existantes* de *hauteur* supérieure à 15 mètres sont possibles dans la limite de la *hauteur* des bâtiments existants.

4.2.1 Hors secteur Ap et STECAL ARG-S1, la *hauteur* maximale des constructions d'habitation ne pourra excéder 10 mètres

4.2.2 En secteur Ap, la *hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

4.3 Dispositions particulières et alternatives

4.3.1 Une *hauteur* supplémentaire pourra être autorisée pour la mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure, dans la limite de 0,35 mètre.

4.3.2 Secteur couvert par un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

COMMUNE	STECAL	Hauteur maximale autorisée des <i>extensions</i>
ARGENTEUIL Secteur Habité	ARG-S1	4 mètres à l' <i>égout du toit</i> ou au sommet de l' <i>acrotère</i> , sans dépasser la <i>hauteur</i> de la <i>construction existante</i> .

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Aspect extérieur

5.1.1 Dispositions générales :

- 5.1.1.1 Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur être intégrées de manière harmonieuse, dans le paysage naturel dans lequel elles sont implantées, en tenant compte de l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi que de l'architecture et de la typologie des *constructions existantes* situées à proximité.
- 5.1.1.2 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- 5.1.1.3 L'homogénéité des constructions d'origine, si elles sont de tenue correcte, doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :
- formes de toitures et pentes de toit ;
 - couleurs ;
 - taille et proportion des ouvertures ;
 - typologies des *clôtures* ;
 - volets et fermetures.
- 5.1.1.4 Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du secteur.

5.1.2 Aspect des matériaux – *façades* et toitures :

- 5.1.2.1 Les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles doivent être réalisés :
- soit en bois,
 - soit en *bardage* métallique ; dans ce cas est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.
- 5.1.2.2 En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de *modénature*.
- 5.1.2.3 Les *extensions* doivent être conçues et réalisées :
- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine,
 - soit en adoptant un parti architectural contemporain.
- 5.1.2.4 Les murs anciens en pierre doivent être conservés, sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

5.1.3 Clôtures :

- 5.1.3.1 Les *clôtures* ne peuvent pas dépasser 2 m. Elles sont réalisées par un grillage ou une grille ajourée avec, éventuellement un muret de soutènement en maçonnerie, doublé d'une haie vive constituée d'essences variées, adaptées au sol et au climat, choisies parmi les essences locales. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.
- 5.1.3.2 Les murs bahuts sont interdits.
- 5.1.3.3 La conception des *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de *clôture*.
- 5.1.3.4 La *hauteur* des *clôtures* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les parcs et jardins publics n'est pas règlementée.

5.2 Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures

Non règlementée

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les *espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau, en conservant au maximum les plantations et la pleine terre.

6.1 Traitement des espaces libres

6.1.1 Dispositions générales :

- 6.1.1.1 Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les *espaces libres* des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, ainsi qu'à la conservation de la pleine terre.
- 6.1.1.2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (gazons renforcés, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales..
- 6.1.1.3 Dans le STECAL et **AR-S1**, au moins 60% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

6.2 Plantations

6.2.1 Dispositions générales :

- 6.2.1.1 Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants.
- 6.2.1.2 Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres de haute tige et arbustes, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction destinée à l'exploitation agricole.
- 6.2.1.3 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île de France.
- 6.2.1.4 Une attention sera portée sur les capacités des essences choisies à s'adapter au changement climatique.
- 6.2.1.5 Les *espèces exotiques envahissantes* identifiées par arrêtés ministériels sont interdites.
- 6.2.1.6 Parcs de stationnement et leurs *accès* :
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement.
 - Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 6.2.1.7 Dans le STECAL « AR-S1 » : le maintien des arbres de haute tige existants est imposé (à l'exception des résineux).

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1 Patrimoine bâti

Se reporter à la section 6 du titre 1 - Dispositions générales.

7.2 Patrimoine naturel et paysager

Se reporter à la section 6 du titre 1 - Dispositions générales.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1 Dispositions générales :

- 8.1.1 Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- 8.1.2 Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 Eau potable

10.1.1 Dispositions générales :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

10.2 Assainissement

10.2.1 Dispositions générales :

10.2.1.1 Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).

10.2.1.2 A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

10.2.1.3 Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2 Gestion des eaux usées et assainissement :

10.2.2.1 Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

- 10.2.2.2 Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3 Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1 Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2 Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3 Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5 Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6 Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7 Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- 10.2.3.8 Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.2.3.9 Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3 Collecte des déchets

10.3.1 Dispositions générales :

- Les locaux de stockage des conteneurs à déchets seront correctement accessibles, dimensionnés et équipés pour répondre aux besoins de la réglementation en vigueur et des dispositions du tri sélectif.

10.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

N	Zone Naturelle
Ne	Zone Naturelle équipée
Np	Zone naturelle des grands parcs

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1 Disposition générale et champ d'application

1.1.1 Sont interdits dans toute la zone N :

- 1.1.1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol, situé en dehors du périmètre de permis exclusif de carrières accordé à la société PLACOPLATRE par arrêté préfectoral N°13648 du 14 novembre 2016.
- 1.1.1.2 Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis,
- 1.1.1.3 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.
- 1.1.1.4 Les antennes relais.

1.2 Dispositions relatives aux ouvrages techniques

1.2.1 Dispositions générales :

Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration urbaine et paysagère aient été prises et dans le respect des éléments identifiés comme à préserver ou valoriser au titre des articles L.151-19 et L151-23, les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (EICSP). Notamment :

- 1.2.1.1 Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public gérés par Ile de France Mobilités et de la Société des Grands Projets.
- 1.2.1.2 Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition que leur réalisation :
 - participe à l'amélioration de l'environnement et à l'aspect paysager,
 - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
 - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagement hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

1.1 Dispositions spécifiques selon les indices de destination

✔ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ❌ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	N	Ne	Np	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	❌	❌	❌	
	Exploitation forestière	❌	❌	❌	
HABITATION	Logement	⚠	❌	❌	<p>Sous la double condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'être limité aux seules <i>extensions</i> et <i>annexes</i> des habitations existantes : <ul style="list-style-type: none"> Le total cumulé de la <i>surface de plancher</i> des <i>extensions</i> des habitations existantes et des <i>annexes</i> à construire est limitée à 30 m² ou à 30% de la <i>surface de plancher</i> de la construction d'habitation principale, sans excéder 60 m². L'implantation des <i>extensions</i> et <i>annexes</i> doit s'inscrire dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis la <i>construction principale</i> existante à <i>destination</i> d'habitation. Sauf si nécessaire à la surveillance ou le gardiennage d'établissements existants ou autorisés.
	Hébergement	❌	❌	❌	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	❌	❌	❌	
	Restauration	❌	❌	❌	
	Commerce de gros	❌	❌	❌	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	❌	❌	❌	
	Hôtels	❌	❌	❌	
	Autres hébergements touristiques	❌	❌	❌	
	Cinéma	❌	❌	❌	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	❌	⚠	⚠	Sous condition d'être limité aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	❌	⚠	⚠	Sous la double condition d'être limité aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	❌	❌	❌	
	Salles d'art et de spectacles	❌	❌	❌	
	Equipements sportifs	❌	❌	❌	

Zone naturelle / article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation de sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	N	Ne	Np	CONDITIONS
	Lieux de culte	⊖	⊖	⊖	
	Autres équipements recevant du public	⊖	⊖	⊖	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⊖	⊖	⊖	
	Entrepôt	⊖	⊖	⊖	
	Bureau	⊖	⊖	⊖	
	Centre des congrès et d'exposition	⊖	⊖	⊖	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊖	⊖	⊖	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1 Champs d'application

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité, la collecte des ordures ménagères ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
- Les ouvrages et locaux techniques liés à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs,
- Les plantations,
- Les *clôtures*.

3.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone naturelle N

3.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Zone N et Np :

- 3.2.1.1 Les constructions doivent s'implanter avec un *recul* minimum de 6 mètres. Celui-ci est porté à 10m par rapport au domaine public ferroviaire et 25m par rapport aux voiries A15, A86, D1, D7, D9, D48, D311.

Zone Ne :

- 3.2.1.2 Les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.
- 3.2.1.3 En cas de *recul*, celui-ci doit être supérieur ou égal à 1 mètres.

3.2.2 Dispositions particulières et alternatives :

- 3.2.2.1 Pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, à un service public de transport ou de distribution de gaz naturel l'*alignement* ou le *recul* de minimum 0,5 mètre sont possibles.
- 3.2.2.2 Dans le cas de *constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-avant, les travaux d'*extension*, de *surélévation* ou d'amélioration, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 3.2.2.3 Les dispositions particulières d'implantations des *extensions* ne sont applicables que pour les *extensions* conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum

3.2.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

Zone N et Np :

- 3.2.3.1 Les constructions doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*.
- 3.2.3.2 Le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 6 mètres.

Zone Ne :

- 3.2.3.3 Les constructions peuvent s'implanter en limites ou en *retrait* des *limites séparatives*.
- 3.2.3.4 Le *retrait* doit être supérieur à 2 mètres.

3.2.4 Dispositions particulières et alternatives :

- 3.2.4.1 Pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, à un service public de transport ou de distribution de gaz naturel l'implantation en *limites séparatives* est possible, avec un *retrait* minimum d'1 mètre.
- 3.2.4.2 Dans le cas de *constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-avant, les travaux d'*extension*, de *surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés sans dépasser une augmentation de 10% de l'*emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

3.2.5 Implantations des constructions sur une même propriété :

Non règlementée

3.2.6 Emprise au sol maximale des constructions :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée selon les modalités suivantes.

Zone N :

- 3.2.6.1 L'*emprise au sol* de toute construction ne doit pas excéder 1 % de la *superficie du terrain* sur lequel elle est implantée.

Zone Np :

- 3.2.6.2 L'*emprise au sol* de toute construction ne doit pas excéder 5 % de la *superficie du terrain* sur lequel elle est implantée.

Zone Ne :

- 3.2.6.3 L'*emprise au sol* de toute construction ne doit pas excéder 10 % de la *superficie du terrain* sur lequel elle est implantée.

Dispositions particulières et alternatives :

- 3.2.6.4 Dans le cas de *constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-avant, les travaux d'*extension*, de *surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés sans dépasser une augmentation de 10% de l'*emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1 Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la *hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètres de *hauteur* ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètres et à condition d'être traités à *claire-voie*.

4.2 Dispositions générales

4.2.1 Zone N et Np :

- 4.2.1.1 La *hauteur* totale des nouvelles constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, est fixée à 10 mètres au faîtage.

4.2.2 Zone Ne :

- 4.2.2.1 La *hauteur* totale des nouvelles constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, est fixée à 15 mètres au faîtage. Cette *hauteur* pourra être portée à 20 mètres à Argenteuil, dans le zone Ne, du moulin d'Orgemont.

4.3 Dispositions particulières et alternatives

4.3.1 Dispositions générales :

- 4.3.1.1 L'aménagement et l'*extension* des *constructions existantes* de *hauteur* supérieure à 15 mètres sont possibles dans la limite de la *hauteur* des bâtiments existants.
- 4.3.1.2 Une *hauteur* supplémentaire pourra être autorisée pour la mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure, dans la limite de 0,35 mètre.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Aspect extérieur

5.1.1 Dispositions générales :

- 5.1.1.1 Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur être intégrées de manière harmonieuse, dans le paysage naturel dans lequel elles sont implantées, en tenant compte de l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi que de l'architecture et de la typologie des *constructions existantes* situées à proximité.
- 5.1.1.2 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- 5.1.1.3 L'homogénéité des constructions d'origine, si elles sont de tenue correcte, doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :
- formes de toitures et pentes de toit ;
 - couleurs ;
 - taille et proportion des ouvertures ;
 - typologies des *clôtures* ;
 - volets et fermetures.
- 5.1.1.4 Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du secteur.

5.1.2 Aspect des matériaux – *façades* et toitures :

- 5.1.2.1 Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les *façades* des constructions et des *clôtures* (recouverts d'un enduit).
- 5.1.2.2 Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles. Les murs des *façades* sur rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.
- 5.1.2.3 En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de *modénature*.
- 5.1.2.4 Les *extensions* doivent être conçues et réalisées :
- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine,
 - soit en adoptant un parti architectural contemporain.

- 5.1.2.5 Les murs anciens en pierre doivent être conservés, sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

5.1.3 Clôtures :

- 5.1.3.1 Les *clôtures* ne peuvent pas dépasser 2 m. Elles sont réalisées par un grillage ou une grille ajourée avec, éventuellement un muret de soutènement en maçonnerie, doublé d'une haie vive constituée d'essences variées, adaptées au sol et au climat, choisies parmi les essences locales. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.
- 5.1.3.2 Les murs bahuts sont interdits.
- 5.1.3.3 La conception des *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de *clôture*.
- 5.1.3.4 La *hauteur* des *clôtures* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les parcs et jardins publics n'est pas règlementée.

5.1 Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures

Non règlementée

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les *espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau, en conservant au maximum les plantations et la pleine terre.

6.1 Traitement des espaces libres

6.1.1 Dispositions générales :

- 6.1.1.1 Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les *espaces libres* des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, ainsi qu'à la conservation de la pleine terre.
- 6.1.1.2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (gazons renforcés, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

6.2 Plantations

6.2.1 Dispositions générales :

- 6.2.1.1 Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants.
- 6.2.1.2 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île de France.
- 6.2.1.3 Une attention sera portée sur les capacités des essences choisies à s'adapter au changement climatique.
- 6.2.1.4 Les *espèces exotiques envahissantes* identifiées par arrêtés ministériels sont interdites.
- 6.2.1.5 Parcs de stationnement et leurs *accès* :
 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement.
 - Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1 Patrimoine bâti

Se reporter à la section 6 du titre 1- Dispositions générales.

7.2 Patrimoine naturel et paysager

Se reporter à la section 6 du titre 1- Dispositions générales.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1.1 Dispositions générales :

- 8.1.1.1 Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- 8.1.1.2 Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- 8.1.1.3 La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des lieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.
- 8.1.1.4 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1.1 Dispositions générales :

- 9.1.1.1 Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2 Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 Eau potable

10.1.1 Dispositions générales :

- 10.1.1.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

10.2 Assainissement

10.1.2 Dispositions générales :

- 10.1.2.1 Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.1.2.2 A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.1.2.3 Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.1.3 Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.1.3.1 Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.1.3.2 Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.1.3.3 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.1.3.4 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.1.4 Gestion des eaux pluviales :

- 10.1.4.1 Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle après dépollution si nécessaire.
- 10.1.4.2 Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.1.4.3 Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.

Zone naturelle / article 10. Desserte par les réseaux

- 10.1.4.4 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.1.4.5 Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.1.4.6 Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- 10.1.4.7 Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.1.4.8 Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- 10.1.4.9 Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.1.4.10 Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

ARTICLE 11. Collecte des déchets

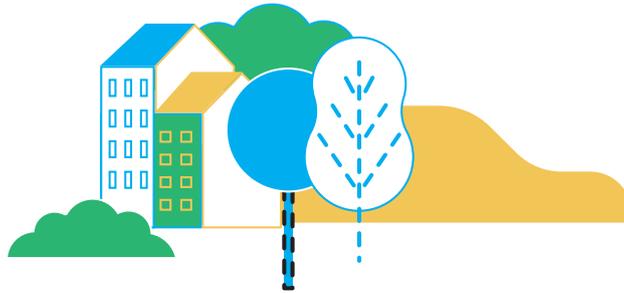
11.1 Dispositions générales

- 11.1.1.1 Les locaux de stockage des conteneurs à déchets seront correctement accessibles, dimensionnés et équipés pour répondre aux besoins de la réglementation en vigueur et des dispositions du tri sélectif.

11.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

11.2.1 Dispositions générales :

- 11.2.1.1 Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 11.2.1.2 Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeSeine.fr

www.bouclenorddeSeine.fr/plui

