



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

**ARTICLE Na 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- Les constructions à usage de logement sauf celles visées à l'article Na 2,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf celles visées à l'article Na 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE Na 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2-1 :** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient à vocation sportive ou de loisirs ou qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à leur fonctionnement.

**2-2 :** Les constructions à usage d'habitation dont la présence sont nécessaires au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone.

**2-3 :** Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.

**2-4 :** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5 :** Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrauliques. Des dispositions seront prises en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

**2-6** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

**2-7** Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

**ARTICLE Na 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

Ils peuvent également être refusés si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**ARTICLE Na 4** : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Toute construction est soumise aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, aux articles R 111-8 à R 111-12 du code de l'urbanisme, aux dispositions de l'article L 33 du code de la santé publique et aux prescriptions particulières annexées au PLU.

#### 4.1 : Eau potable

##### Information des abonnés et usagers :

L'article 5 du projet de règlement du service d'eau potable, qui a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011, précise que : « les données relatives à la qualité de l'eau, issues du contrôle réglementaire, sont accessibles à tout abonné et usager auprès :

- du service clientèle du délégataire (Centre Relation Clients, sites d'accueil, ...)
- du site internet [www.sedif.com](http://www.sedif.com) (des informations sur les caractéristiques principales de l'eau et notamment sa qualité y sont consultables)
- du Président de la Communauté d'agglomération Est Ensemble,
- du Président du SEDIF

Les conditions du raccordement au réseau public eau potable sont définies par le règlement de service du contrat de délégation du service public de l'eau potable du SEDIF.

##### Canalisations :

*Canalisations : extension ou renforcement du réseau public*

- les travaux de réalisation de nouvelles canalisations, ainsi que les travaux d'extension sous domaine public, sont réalisés par le Délégataire dans le cadre de la délégation jusqu'au point de comptage, aux frais du tiers bénéficiaire
- les travaux réalisés dans le cadre de lotissements ou d'ensembles de construction le sont dans les conditions précisées par les autorisations administratives qui les concernent et, s'il y a lieu, les conventions particulières conclues entre le SEDIF et els bénéficiaires des dites conventions,
- la réalisation de nouvelles canalisations privées ne peut intervenir qu'après l'approbation formelle du projet détaillé par le SEDIF après consultation du Délégataire. Ces travaux sont exécutés aux frais du tiers maître d'ouvrage et sous la responsabilité par un entrepreneur de son choix.

##### Branchements

*Conditions d'établissement des branchements et emplacement du compteur*

Les branchements ne peuvent être raccordés que sur des canalisations de distribution locale hors feeder (de diamètre supérieur à 30.0 mm). Il est établi un branchement pour chaque immeuble. Les branchements individuels installés doivent garantir une bonne qualité technique, sanitaire et environnementale, y compris dans les cas de l'application de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Le dispositif du comptage doit être installé le plus près possible de la voie publique ou privée, conformément aux prescriptions techniques du service.

*Exécution des travaux d'installation d'un branchement*

Tous les travaux d'installation d'un branchement neuf sont exécutés par le Délégataire aux frais du demandeur. Les matériels et matériaux constitutifs du branchement neuf sont choisis par le Délégataire, parmi ceux autorisés par le SEDIF.

#### 4.2 : Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux usées dans ces réseaux.
- prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter les reflux d'eau d'égouts dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des

réseaux internes sera équipé d'un clapet anti retour ou de tout autre dispositif permettant la protection contre le refoulement des eaux. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités devront être étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret n° 9-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eau souterraine aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines par une technique conforme à cette interdiction et prévoir si nécessaire un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Le territoire communal est desservi par le réseau communautaire d'assainissement, géré par la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, et par le réseau départemental d'assainissement, géré par le Conseil général de la Seine-Saint-Denis.

Les conditions du raccordement au réseau public d'assainissement sont définies par le règlement d'assainissement en vigueur et précisées par les gestionnaires du réseau lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pourront venir compléter les prescriptions suivantes.

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau, et après avoir été au préalable autorisée.

Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

#### Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou en provenance d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions et à l'autorisation de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur devront être autorisés par le gestionnaire du réseau. Ceux-ci ne doivent pas excéder 10 litres/s/ha. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet de techniques de rétentions alternatives, de réduction de l'imperméabilisation. Les rétentions seront réalisées en priorité à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

La récupération de l'eau pluviale pour des usages privatifs est encouragée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

#### 4-3 : Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### 4-4 : Déchets ménagers et assimilés :

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales nécessaires au stockage y compris les dégagements nécessaires pour leur manipulation.

#### Construction résidentielle :

Toute construction ou réhabilitation devra prévoir sur l'unité foncière :

- La réalisation en rez-de-chaussée de un ou des locaux spécifiques pour l'entreposage des déchets ménagers et déchets de tri sélectif des résidents avec un accès direct sur le domaine public ou sur un cheminement extérieur donnant sur le domaine public pour la présentation des bacs à la collecte et un accès aisé pour la dépose des déchets par les résidents. Les accès seront de 90 cm

minimum. Le ratio est le suivant, 60 litres par logement pour les déchets ménagers ; 25 litres par logement pour le tri sélectif.

- La réalisation en rez-de-chaussée d'un local destiné au stockage des objets encombrants des usagers dont les ratios de surface du local sont par logement de 0.33 m<sup>2</sup> pour un ensemble immobilier de moins de 60 logements et de 0.25 m<sup>2</sup> par logement pour un ensemble immobilier de plus de 60 logements. La surface minimale pour un projet de 1 à 5 logements sera de 2 m<sup>2</sup> pour le local encombrant avec un accès direct sur le domaine public ou sur un cheminement extérieur donnant sur le domaine public. Les accès seront de 90 cm minimum.

Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser les locaux dans le volume du bâtiment projeté et nonobstant les articles 1 à 14, il sera possible :

- D'installer des abris de stockage et de desserte des conteneurs de collectes de déchets ménagers et de tri sélectif sur l'unité foncière.
- De réaliser des points d'apport volontaire enterré ou semi enterré dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation d'un immeuble de plus de 70 logements. Ce mode de collecte pourra être envisagé sous réserve de faisabilité technique et d'acceptation du dossier par Est Ensemble.

#### ARTICLE Na 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE Na 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de 2 mètres.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

#### ARTICLE Na 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 2 mètres.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

#### Rappel :

**En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.**

#### ARTICLE Na 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

#### ARTICLE Na 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE Na 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

**ARTICLE Na 11 :** L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

### 11-1 Introduction :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations, en annexe du PLU, explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

### 11-2 : Dispositions générales à prendre en compte :

#### 11-2-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

##### ▪ Les toitures

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.

##### ▪ Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

#### 11-2-2 Les éléments décoratifs :

##### ▪ Les éléments de modénatures

Des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. doivent être prévus.

##### ▪ Les volets roulants

Constructions nouvelles : La pose de volets roulants doit se faire à l'intérieur, au-dessus du linteau

Constructions existantes : La pose de volets roulants extérieurs peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

**11-2-3 Les éléments techniques :**

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

- **Les rampes de parking**

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.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

**11-2-4 Les clôtures:**

Les clôtures seront constituées de grilles doublées de haies végétales à feuillage persistant sous réserve qu'elles n'excèdent pas 3 mètres.

**ARTICLE Na 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12-1 Prescriptions en matière de stationnement :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Exemple :

Pour 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 10 logements il doit être réalisé au minimum 12 places (750/65=11.5)

Pour 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 14 logements il doit être réalisé au minimum 14 places

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension et changement de destination d'une construction existante, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

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

**12-2 Normes techniques :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

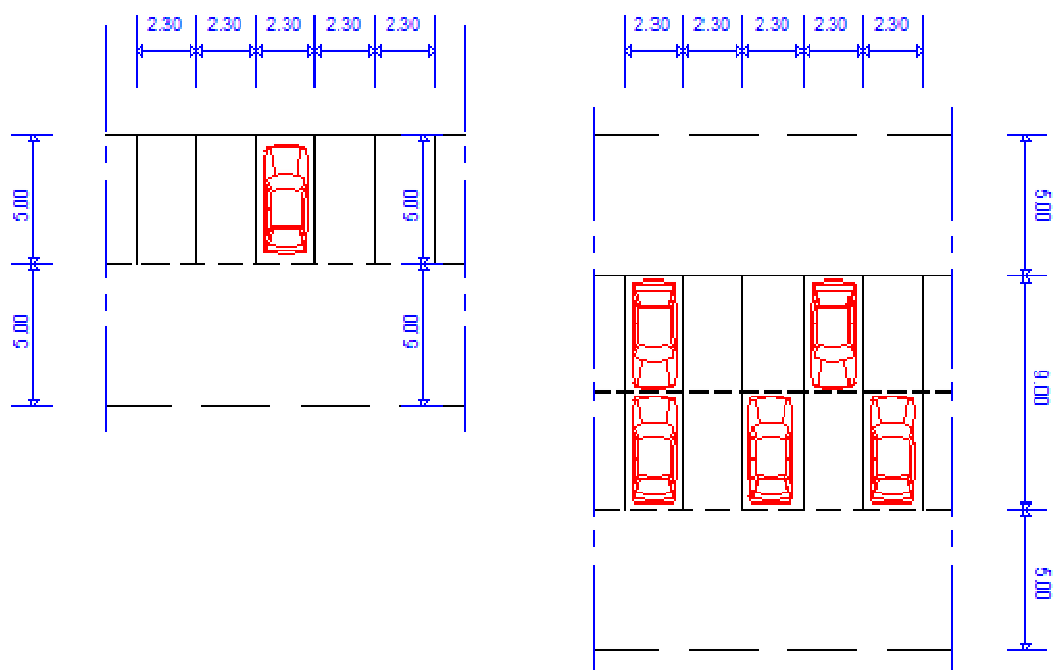
- En cas de stationnement perpendiculaire :
  - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
  - o largeur : 2,30 mètres.
  
- En cas de stationnement en épi :
  - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
  - o largeur : 2,50 mètres.
  
- En cas de stationnement longitudinal :
  - o longueur : 5 mètres ;
  - o largeur : 2,20 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

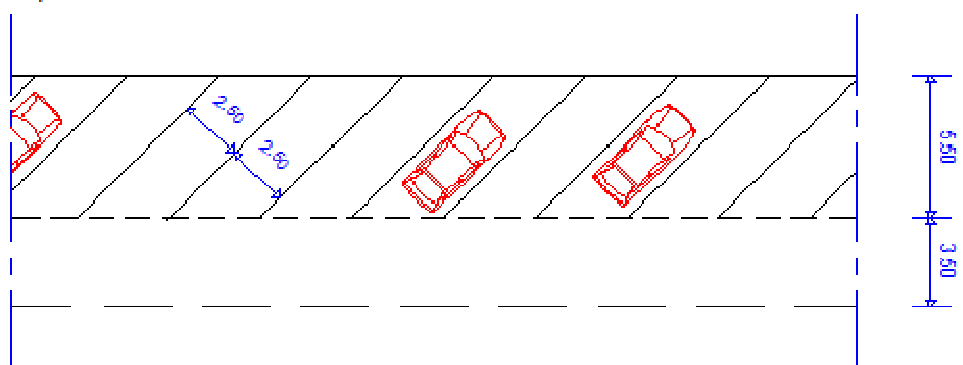


## Règles de stationnement

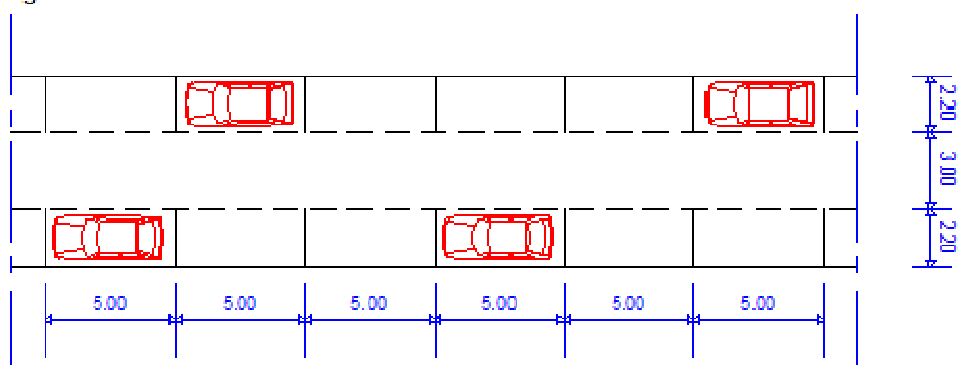
## Stationnement perpendiculaire



## Stationnement en épi



## Stationnement longitudinal



*Les dessins ont un caractère illustratif.*

**ARTICLE Na 13** : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

**13-1 Dispositions générales :**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

**13-2 Règles particulières :**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics de plus de 500 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Na 14** : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS des constructions ou parties de constructions affectées à l'habitat est au maximum égal à 0,05.
- Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.