VILLE DE VALENTON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ÉCRIT

Révision approuvée par délibération n°2016_12_13_391 du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 13 décembre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°2018-06-26_1086 du 26 juin 2018

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°2018-09-25_1174 du 25 septembre 2018

Mis en compatibilité par le biais d'une déclaration d'utilité publique approuvée par arrêté prefectoral n°2019/3367 du 22 octobre 2019

Mise en compatibilité par le biais d'une Déclaration de Projet approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°2024-06-25_3674 du 25 juin 2024

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°3829 du 17 décembre 2024

Grand Orly seine bièvre

VALENTON CAP SUR L'AVENIR !
L'HUMAIN AU CŒUR DE LA VILLE

Sommaire

TITRE 0 : DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 13
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 43
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD 59
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 76
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ 91
DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR UZA 93
DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR UZB 104

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 116

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe 118

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 133

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 135

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 146

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 148

TITRE 5 : DEFINITIONS 157

TITRE 0 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire qu'il couvre en zones urbaines (U), à urbaniser à court terme (1AU), naturelles et forestières (N) et agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA…). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex : a…).

Les **zones urbaines** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « U » et font l'objet du Titre I du présent règlement.

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les **zones à urbaniser** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « 1AU » et font l'objet du Titre II du présent règlement.

L'urbanisation de ces zones, aujourd'hui non desservies par des équipements publics d'une capacité suffisante ne peut se faire que sous réserver de la réalisation de ces équipements.

Les **zones naturelles** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les **zones agricoles** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « A ».

La zone agricole est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Chaque zone comporte un corps de règles en 14 articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations
Article 15 : Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

NB : les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Le plan comporte également :

- des **Espaces Boisés Classés** définis par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- des **« rez-de-chaussée à vocation d'activités à préserver »** en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- des **bâtiments à protéger identifiés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des **espaces paysagers ou récréatifs**, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des **emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

NB : Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Article 3 – Adaptations mineures (article L.152-3.1° du Code de l'Urbanisme)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 4 – Dérogations possibles (articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme)

Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

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

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

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

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

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

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

Article 5 – Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme en cas de division de terrains

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës , de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLU sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article 6 – Dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme

Article L.151-33

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article 7 – Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ville de Valenton, situé aux abords de la rue du Colonel Fabien. Elle se caractérise par un tissu urbain relativement dense et mixte. Les constructions sont implantées en ordre continu et comprennent des commerces ou services en rez-de-chaussée.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport Paris-Orly et est soumise à un risque Mouvement de terrain élevé. Nous vous invitons à vous reporter à la partie 5-Annexes du PLU.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits [1]:

1-1. Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt ;

1-2. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

1-3. Les dépôts de véhicules ;

1-4. Les dépôts divers ;

1-5. Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;

1-6. Les constructions à usage agricole ;

1-7. Les habitations légères de loisirs ;

1-8. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-9. Les parcs d'attraction ;

1-10. Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « rez-de-chaussée à vocation d'activités à préserver » en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections des voies : toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce, l'artisanat ou les bureaux, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes des locaux destinés au stockage des ordures ménagères, et circulations intérieures des bâtiments, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont autorisés sous condition :

2-1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.

2-2. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

2-3. Les terrains et constructions concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Orly doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

[1] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018

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

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.
L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés

4-5-1. Dispositions générales

Pour toute construction, à l'exception des constructions comprenant moins de 6 logements, est créé :

- un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune ;
- **en UAb uniquement**, directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement, une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

4-5-2. Dispositions particulières

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

6-1. Dispositions générales

6-1-1. Dans le secteur UAa, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-2. Dans le secteur UAb, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. Dispositions particulières

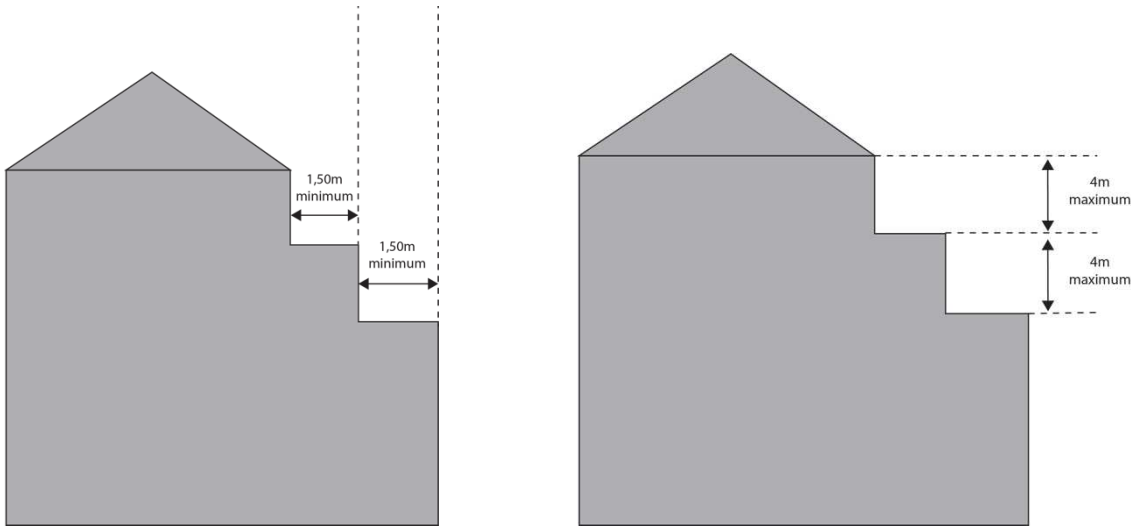
6-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2-2. Dans tous les cas de construction neuve, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

6-2-3. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1m minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3m minimum sont admis au sol pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30% du linéaire de façade.

6-2-4. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1m minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3m minimum sont admis en étage pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30% du linéaire de façade.

6-2-5. Si il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.



6-2-6. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

7-1. Dispositions générales

7-1-1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies ;
- soit en retrait de ces limites, conformément aux règles définies au 7-1-2.

7-1-2. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être :

- de 5m minimum si la façade comporte des baies,
- de 2,50m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface

de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article UA 8

7-2-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8m si la façade comporte des baies ;
- 2,50m si la façade ne comporte pas de baies.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30 m maximum par bâtiment.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. L'emprise au sol résulte de l'application des autres règles de la zone.

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes :

- dans le secteur UAa, 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 13 m au faitage avec une pente de toiture de 30 à 45°
- dans le secteur UAb, 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 15 m au faitage avec une pente de toiture de 30 à 45°

10-2. Dispositions particulières

10-2-1. Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments en R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

10-2-2. Les dispositions du 10-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2-3. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à vocation autre que de l'habitation, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

10-2-4. Les hauteurs maximales définies au 10-1 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.

10-2-5. Pour les bâtiments R+2+C, il pourra être admis des modulations des pentes des toitures, afin d'améliorer le traitement architectural d'ensemble ou encore de permettre la végétalisation d'une partie de la toiture, sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain constitué et du respect de la hauteur maximale, visée à l'article 10-1.

Les éléments apparaissant en bleu dans le présent document sont les éléments susceptibles d'être intégrés au règlement de la zone UA suite à l'enquête publique la modification du PLU prescrite par l'arrêté n°A2022-793 pris par le Président de l'Etablissement public Grand Orly Seine Bièvre, sous réserve de l'avis de la commissaire enquêteur.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Pour éviter tout effet de « barre » et renforcer l'expression d'un parcellaire urbain étroit, un ensemble bâti ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20 m devra faire apparaître un rythme et une différenciation de son traitement architectural par sa modénature, ses matériaux ou dans le ton des enduits utilisés.

11-1-4. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-5. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-6. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-7. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur, piliers et portails exclus. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

11-2-2. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,00 m à l'exclusion des piliers et portails.

11-2-3. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur.

11-2-4. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom…).

11-2-5. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11-2-6. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.

11-2-7. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11-2-8. Les prescriptions des 11-2-1, 11-2-2, 11-2-3, 11-2-4, 11-2-5, 11-2-6 et 11-2-7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-3. Dispositions particulières applicables aux bâtiments à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

11-3-1. Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

11-3-2. Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-3-3. Façades : Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les opérations de réhabilitation thermique doivent être réalisées à l'intérieur de la construction.

11-3-4. Toiture : La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3-5. En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

A/ Bâtiments remarquables protégés :

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
- les travaux de restauration sont autorisés ;
- les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

B/ Bâtiments et éléments de qualité :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les détails qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment.

C/ Ensembles bâtis cohérents :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
- les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti ;
- les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

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

12-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies au 12-2 et au 12-3.

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1. Dispositions générales

Une proportion de 50% au moins de la surface totale de stationnement définie au 12-2-2 doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à étudier les manœuvres excessives ou difficiles.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4m de profondeur calculés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5%.

12-2-2. Normes de stationnement

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement dans toutes les zones **Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) :** 1 place pour 5 unités
Artisanat et commerce	Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m^2 Pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 400 m^2 : 1 place par tranche complète de 200 m^2 de surface de plancher au-delà de 400 m^2 Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m^2 de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m^2 de surface de plancher Une aire de livraison de 100m^2 par tranche complète de 6 000m^2 de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m^2 de salle de restaurant

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
	1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation à partir de 2 logements	0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2
Artisanat, commerces de plus de 500m^2 de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m^2 par tranche complète de 100 m^2 de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

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

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-1-3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m^2 d'espace libre.

13-1-4. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-5. Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 25%.

13-1-6. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après.

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5
Toiture végétalisée	0,7

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces écoaménageables.

13-2-2. Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

13-2-3. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son

cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

13-2-4. Les dispositions édictées aux 13-1-4 et 13-1-5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

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

16-1. Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16-2. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone à dominante d'habitat collectif discontinu, construite majoritairement dans les années 1960 à 1980.

Elle comprend deux secteurs :

- UBa : zone accueillant aujourd'hui le centre commercial du Champ Saint-Julien, mais dont la vocation peut évoluer vers une plus grande mixité commerces/habitat.
- UBb : zone correspondant au secteur Sud du quartier de la Lutèce qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain visant à diversifier l'offre d'habitat pour favoriser la mixité sociale, et améliorer le cadre de vie.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l 'aéroport Paris-Orly, ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine et est soumise à un risque Mouvement de terrain élevé. Nous vous invitons à vous reporter à la partie 5-Annexes du PLU.

Les éléments apparaissant en bleu dans le présent document sont les éléments susceptibles d'être intégrés au règlement de la zone UB suite à l'enquête publique la modification du PLU prescrite par l'arrêté n°A2022-793 pris par le Président de l'Etablissement public Grand Orly Seine Bièvre, sous réserve de l'avis de la commissaire enquêteur.

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1-1. Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt

1-2. L'ouverture et l'exploitation des carrières

1-3. Les dépôts de véhicules

1-4. Les dépôts divers

1-5. Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning

1-6. Les constructions à usage agricole

1-7. Les habitations légères de loisirs ;

1-8. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-9. Les parcs d'attraction ;

1-10. Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « rez-de-chaussée à vocation d'activités à préserver » en application de l 'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections des voies : toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce, l'artisanat ou les bureaux, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes des locaux destinés au stockage des ordures ménagères, et circulations intérieures des bâtiments, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont autorisés sous condition

2-1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.

2-2. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l 'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

2-3. Les terrains et constructions concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l 'aéroport Paris- Orly doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

2-4. Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

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

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l 'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).
3-2-5. Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée verte de l'interconnexion des TGV, seuls les accès piétons sont autorisés sur ladite Coulée verte.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si I 'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de I 'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés

4-5-1. Dispositions générales

Pour toute construction, à l'exception des constructions comprenant moins de 6 logements, est créé un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune. Une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune doit être directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement.

4-5-2. Dispositions particulières

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.
Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi AtUR du 24 mars 2014

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

6-1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. Dispositions particulières

6-2-1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante.

6-2-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2-3. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 3 mètres au moins de la surface de nivellement.

6-2-4. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

6-2-5. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par I 'extérieur des constructions.

6-2-6. Dans le secteur UBb uniquement, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 2m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques. Lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, l'espace de retrait doit être planté avec des essences locales et variées.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dispositions générales

7-1-1. Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15m, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;

7-1-2. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15m ou comprise entre 15m et 30m, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales ;

7-1-3. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

7-1-4. Dans tous les cas cités au 7 1-1, 7-1-2 et 7-1-3, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle.

7-1-5. Dans tous les cas cités précédemment, le retrait doit être de 8m minimum si la façade comporte des baies, de 2,50m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter I 'article UB 8.

7-2-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 m si la façade comporte des baies ;
- 4 m si la façade ne comporte pas de baies.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. Dispositions générales

9-1-1. Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées au 9-1-2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain ;

9-1-2. Pour les commerces, l'artisanat et les bureaux uniquement : l'emprise au sol du rez-de- chaussée (égal ou inférieur à 3,50 m de hauteur) est portée à 60%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%.

9-2. Dispositions particulières

9-2-1. Dans le secteur UBa uniquement, l'emprise au sol des constructions est portée à 60% de la superficie du terrain.

9-2-2. Dans le secteur UBb uniquement, l'emprise au sol des constructions est portée à 50% de la superficie du terrain.

9-2-3. Les règles édictées au 9-1, au 9-2-1 et au 9-2-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2-4. Les débords autorisés aux articles UB6, UB7 et UB8 pour permettre l'isolation par extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports électriques ou d'antennes, 15m à l'égout du toit ou à acrotère en cas de toiture terrasse et 18m au faitage, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports électriques ou d'antennes.

10-2. Dispositions particulières

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

10-2-1. Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l 'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

10-2-2. Les dispositions du 10-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2-3. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à vocation autre que de l'habitation, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

10-2-4. Les hauteurs maximales définies au 10-1 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de- chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.

10-2-5. Pour les constructions édifiées sur les terrains concernés par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine, l'ensemble des hauteurs visées ci-dessus peut être majoré de la différence d'altitude entre le terrain naturel pris au niveau de la construction et la cote de niveau (N.G.F.) de la crue de 1924 majorée de 0,20m.

10-2-6. En secteur UBb uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports électriques ou d'antennes, 26m au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Pour éviter tout effet de « barre », un ensemble bâti ayant une façade d'une longueur supérieure à 20 m doit faire apparaître un rythme et une différenciation de son traitement architectural par sa modénature, ses matériaux ou dans le ton des enduits utilisés.

11-1-4. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-5. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-6. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire I 'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-7. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

11-2-2. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,00 m à l'exclusion des piliers et portails.

11-2-3. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur.

11-2-4. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

11-2-5. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11-2-6. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.

11-2-7. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11-2-8. Les prescriptions des 11-3-1, 11-3-2, 11-3-3, 11-3-4, 11-3-5, 11-3-6 et 11-3-7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-3. Dispositions particulières applicables aux bâtiments à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

11-3-1. Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

11-3-2. Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-3-3. Façades : Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les opérations de réhabilitation thermique doivent être réalisées à l'intérieur de la construction.

11-3-4. Toiture : La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3-5. En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

A/ Bâtiments remarquables protégés :

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
- les travaux de restauration sont autorisés ;
- les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

B/ Bâtiments et éléments de qualité :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer Ie ou les détails qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment.

C/ Ensembles bâtis cohérents :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
- les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de I 'ensemble bâti ;
- les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de I 'ensemble concerné.

Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires **de stationnement**

12-1. Dispositions générales

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.
Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l 'opération.
Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies au 12-2 et au 12-3.

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1. Dispositions générales

Une proportion de 50% au moins de la surface totale de stationnement définie au 12-2-2 doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.
Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5%.

12-2-2 – Dispositions particulières

En secteur UBb uniquement, les places de stationnement affectées à une opération pourront être situées dans un rayon de 300m autour de l'adresse de l'opération, sous réserve qu'elles soient bien situées dans le domaine privé.

12-2-3. Normes de stationnement

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Habitation	1 place par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement dans toutes les zones Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants : 1 place pour 5 unités
Artisanat et commerce	1 place par tranche complète de 200m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m2 de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m² de surface de plancher Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000 m² de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

12-3-2. Normes de stationnement

Habitation à partir de 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m'
Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m² par tranche complète de 100 m2 de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

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

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-1-3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² d'espace libre.

13-1-4. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

1000m².
Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-5. Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 40%. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50% de la surface éco aménageable de la parcelle.

13-1-6. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface éco aménageable / surface de la parcelle

La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco aménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre — continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5
Toiture végétalisée	0,7

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces éco aménageables.

13-2-2. Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l 'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

13-2-3. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, I 'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

13-2-4. Les dispositions édictées aux 13-1-4 et 13-1-5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

13-2-5. En UBa uniquement, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 20 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50% de la surface éco aménageable de la parcelle.

Article UB 14 — Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour I 'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

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

Chaîne d'intégrité du document : CC 89 80 1B 03 7D AB 7D 96 4F A4 65 BA 9C 04 44
AR préfecture : 094-200058014-20241217-2024-12-17_3829-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2024
Publié le : 23/12/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/499468

16-1. Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16-2. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend deux secteurs :

- UCa : zone à dominante d'habitat pavillonnaire ;
- UCb : zone à dominante d'habitat pavillonnaire située sur le coteau, présentant encore quelques cœurs d'îlots végétalisés à préserver.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport Paris-Orly, ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine et est soumise à un risque Mouvement de terrain élevé. Nous vous invitons à vous reporter à la partie 5-Annexes du PLU.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits [3]:

1-1. Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt ;

1-2. Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UC 2 ;

1-3. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

1-4. Les dépôts de véhicules ;

1-5. Les dépôts divers ;

1-6. Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;

1-7. Les constructions à usage agricole ;

1-8. Les habitations légères de loisirs ;

1-9. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-10. Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisés sous condition :

2-1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.

2-2. Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat, à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 200m^2 et qu'elles n'apportent pas de gêne dans le quartier environnant.

2-3. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

2-4. Les terrains et constructions concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Orly doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

2-5. Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

[3] Plu modifié le 25 septembre 2018

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

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3 mètres en tout point de la voie.

3-1-3. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-4. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. Tout accès à une voie publique ou privée doit présenter une largeur minimale de 3 mètres ou bénéficier d'une servitude de passage de 3 mètres de large.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 14 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Les emplacements des nouveaux accès doivent tenir compte des emplacements des accès existants afin de gêner le moins possible la circulation sur le domaine public.

3-2-5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3-2-6. La largeur de l'accès peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension ou d'une surélévation d'une construction existante et à condition de ne pas créer un logement supplémentaire.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés

4-5-1. Dispositions générales

Pour toute construction, à l'exception des constructions comprenant moins de 6 logements, est créé :

- un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune ;
- directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement, une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

4-5-2. Dispositions particulières

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

6-1. Dispositions générales

6-1-1. Les constructions doivent s'implanter en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. Dispositions particulières

6-2-1. Sur la section de la rue des Deux Communes identifiée par une inscription sur le document graphique uniquement : les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques.

6-2-2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante.

6-2-3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2-4. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

6-2-5. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 3 mètres au moins de la surface de nivellement.

6-2-6. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

7-1. Dispositions générales

7-1-1. Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15m, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;

7-1-2. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15m ou comprise entre 15m et 20m, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales ;

7-1-3. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;

7-1-4. Dans tous les cas cités au 7-1-1, 7-1-2 et 7-1-3, les constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle.

7-1-5. En UCa uniquement : Dans tous les cas cités précédemment, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être :

- de 8m minimum si la façade comporte des baies,
- de 2,5m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

7-1-6. En UCb uniquement : Dans tous les cas cités aux 7-1-1, 7-1-2, 7-1-3 et 7-1-4, le retrait doit être :

- de 8m minimum par rapport aux limites séparatives latérales si la façade comporte des baies,
- de 2,5m minimum par rapport aux limites séparatives latérales si la façade ne comporte pas de baies ;
- de 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas,

après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article UC 8.

7-2-4. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport à celles-ci.

7-2-5. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 m si la façade comporte des baies ;
- 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. En UCa uniquement :

9-1-1. Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées au 9-1-2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain ;

9-1-2. Pour les commerces, l'artisanat et les bureaux uniquement : l'emprise au sol du rez-de-chaussée (égal ou inférieur à 3,50 m de hauteur) est portée à 60%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%.

9-2. En UCb uniquement :

9-2-1. Dans une bande de 30 m de profondeur calculée par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain située dans la bande de 30 m ;

9-2-2. Au-delà de la bande de 30 m de profondeur calculée par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain située au-delà de la bande de 30 m ;

9-2-3. Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU, implantées au-delà de la bande de 30 m de profondeur calculée par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique et ne respectant pas la règle édictée au 9-2-2, l'emprise au sol de l'extension autorisée est limitée à 30m^2 (dans la limite d'une seule extension possible).

9-3. Dispositions particulières

9-3-1. Les règles édictées aux 9-1 et 9-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-3-2. Les débords autorisés aux articles UC6, UC7 et UC8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

10-2. Dispositions particulières

10-2-1. Les dispositions du 10-1-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2-2. Lorsque les constructions annexes sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, leur hauteur totale ne doit pas excéder 3 m.

10-2-3. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à vocation autre que de l'habitation, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

10-2-4. Les hauteurs maximales définies au 10-1 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.

10-2-5. Pour les constructions édifiées sur les terrains concernés par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine, l'ensemble des hauteurs visées ci-dessus peut être majoré de la différence d'altitude entre le terrain naturel pris au niveau de la construction et la cote de niveau (N.G.F.) de la crue de 1924 majorée de 0,20m.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas **porter** atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-4. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-5. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-6. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

11-2-2. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,00 m à l'exclusion des piliers et portails.

11-2-3. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur.

11-2-4. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom…).

11-2-5. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11-2-6. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.

11-2-7. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11-2-8. Les prescriptions des 11-2-1, 11-2-2, 11-2-3, 11-2-4, 11-2-5, 11-2-6 et 11-2-7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-3 Dispositions particulières applicables aux bâtiments à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

11-3-1. Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

11-3-2. Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-3-3. Façades : Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les opérations de réhabilitation thermique doivent être réalisées à l'intérieur de la construction.

11-3-4. Toiture : La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3-5. En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

A/ Bâtiments remarquables protégés :

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
- les travaux de restauration sont autorisés ;
- les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

B/ Bâtiments et éléments de qualité :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les détails qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment.

C/ Ensembles bâtis cohérents :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
- les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti ;
- les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

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

12-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies au 12-2 et au 12-3.

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1. Dispositions générales

Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à étudier les manœuvres excessives ou difficiles.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4m de profondeur calculés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5%.

12-2-2. Normes de stationnement

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement dans toutes les zones **Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) :** 1 place pour 5 unités

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Artisanat et commerce	1 place par tranche complète de 200m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m² de surface de plancher Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation à partir de 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

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

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-1-3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m^2 d'espace libre.

13-1-4. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-5. Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 50 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 75% de la surface écoaménageable de la parcelle.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

13-1-6. La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après.

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5
Toiture végétalisée	0,7

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces écoaménageables.

13-2-2. Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

13-2-3. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

13-2-4. Les dispositions édictées aux 13-1, 13-2-1, 13-2-2 et 13-2-3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Article UC 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

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

16-1. Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16-2. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone UD est une zone en mutation, aujourd'hui à dominante d'activités, mais amenée à se diversifier en accueillant des logements. Elle regroupe les principales opportunités foncières pour la construction de logements.

Elle comprend deux secteurs :

- UDa : secteur Joliot-Curie, situé au sud du centre ville, dans sa continuité immédiate ;
- UDb : secteur des Roseaux, situé au nord du centre ville, à proximité immédiate du parc départementale de la Plage Bleue .

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport Paris-Orly, ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine et est soumise à un risque Mouvement de terrain élevé. Nous vous invitons à vous reporter à la partie 5-Annexes du PLU.

Cette zone est également concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Joliot-Curie » et par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteur des Roseaux ».

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits [4]:

1-1. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

1-2. Les dépôts de véhicules ;

1-3. Les dépôts divers ;

1-4. Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;

1-5. Les constructions à usage agricole ;

1-6. Les habitations légères de loisirs ;

1-7. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-8. Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisés sous condition :

2-1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.

2-2. Les terrains et constructions concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Orly doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

2-3. Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

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

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être

[4] Plu modifié le 25 septembre 2018

conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3-2-5. Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée verte de l'interconnexion des TGV, seuls les accès piéton sont autorisés sur ladite Coulée verte.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés

4-5-1. Dispositions générales

Pour toute construction, à l'exception des constructions comprenant moins de 6 logements, est créé :

- un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune ;
- directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement, une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

4-5-2. Dispositions particulières

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

Article UD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Dispositions générales

6-1-1. En UDa uniquement, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- soit en recul de 4m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

6-1-2. En UDb uniquement, les constructions doivent s'implanter en recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. Dispositions particulières

6-2-1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante.

6-2-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2-3. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

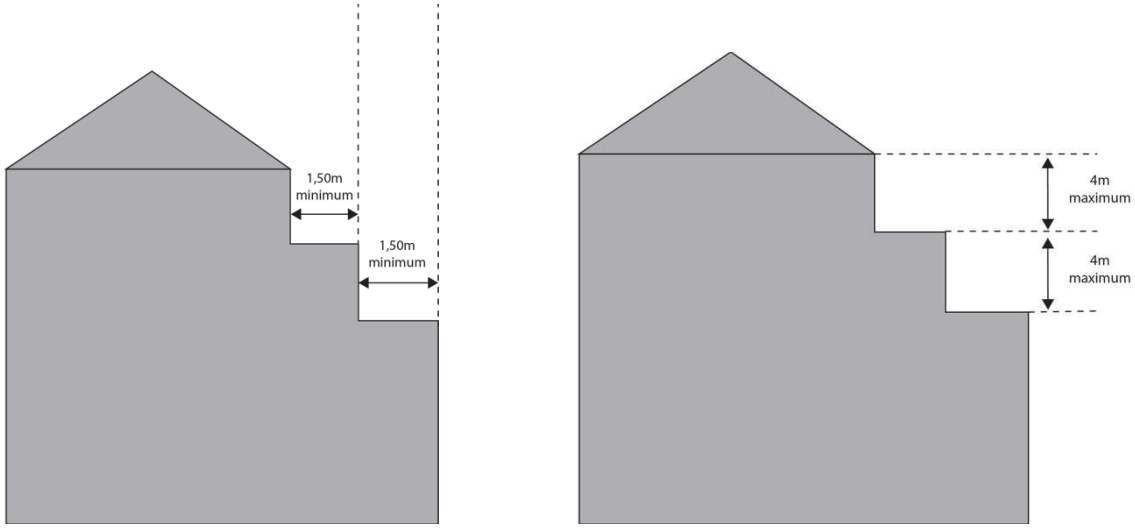
6-2-4. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 3 mètres au moins de la surface de nivellement.

6-2-5. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1m minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3m minimum sont admis au sol pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30% du linéaire de façade.

6-2-6. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1m minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3m minimum sont admis en étage pour

aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30% du linéaire de façade.

6-2-7. Si il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.



6-2-8. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dispositions générales

7-1-1. Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15m, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;

7-1-2. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15m ou comprise entre 15m et 30m, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales ;

7-1-3. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;

7-1-4. Dans tous les cas cités au 7-1-1, 7-1-2 et 7-1-3, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle.

7-1-5. Dans tous les cas cités précédemment, le retrait doit être :

- de 8m minimum si la façade comporte des baies,
- de 2,50m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article UD 8

7-2-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 m si la façade comporte des baies ;
- 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. L'emprise au sol résulte de l'application des autres règles de la zone.

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. En UDa uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 15 m au faîtage ;

10-1-2. En UDb uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ;

10-1-3. En UDb uniquement, le dernier étage doit être sous la forme d'un attique présentant un recul par rapport à la façade sur rue de 1,50m minimum.

10-2. Dispositions particulières

10-2-1. Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

10-2-2. Les dispositions du 10-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2-3. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à vocation autre que de l'habitation, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

10-2-4. Les hauteurs maximales définies au 10-1 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.

10-2-5. Pour les constructions édifiées sur les terrains concernés par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine, l'ensemble des hauteurs visées ci-dessus peut être majoré de la différence d'altitude entre le terrain naturel pris au niveau de la construction et la cote de niveau (N.G.F.) de la crue de 1924 majorée de 0,20m.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Pour éviter tout effet de « barre », un ensemble bâti ayant une façade d'une longueur supérieure à 20 m doit faire apparaître un rythme et une différenciation de son traitement architectural par sa modénature, ses matériaux ou dans le ton des enduits utilisés.

11-1-4. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-5. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-6. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-7. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur, piliers et portails exclus. Elles doivent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

11-2-2. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,00 m à l'exclusion des piliers et portails.

11-2-3. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur.

11-2-4. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom…).

11-2-5. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11-2-6. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.

11-2-7. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11-2-8. Les prescriptions des 11-2-1, 11-2-2, 11-2-3, 11-2-4, 11-2-5, 11-2-6 et 11-2-7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-3. Dispositions particulières applicables aux bâtiments à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

11-3-1. Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

11-3-2. Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-3-3. Façades : Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les opérations de réhabilitation thermique doivent être réalisées à l'intérieur de la construction.

11-3-4. Toiture : La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3-5. En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

A/ Bâtiments remarquables protégés :

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
- les travaux de restauration sont autorisés ;
- les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

B/ Bâtiments et éléments de qualité :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les détails qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment.

C/ Ensembles bâtis cohérents :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
- les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti ;
- les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

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

12-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies au 12-2 et au 12-3.

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1. Dispositions générales

Une proportion de 50% au moins de la surface totale de stationnement définie au 12-2-2 doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à étudier les manœuvres excessives ou difficiles.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4m de profondeur calculés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5%.

12-2-2. Normes de stationnement

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement dans toutes les zones **Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) :** 1 place pour 5 unités
Artisanat et commerce	1 place par tranche complète de 200m^2 de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m^2 de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m^2 de surface de plancher

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
	Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation à partir de 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

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

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-1-3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m^2 d'espace libre.

13-1-4. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-5. Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 45 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 20% de la surface écoaménageable de la parcelle.

13-1-6. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après.

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7

Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5
Toiture végétalisée	0,7

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces écoaménageables.

13-2-2. Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

13-2-3. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

13-2-4. Les dispositions édictées aux 13-1-4 et 13-1-5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Article UD 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

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

16-1. Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16-2. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones à vocation d'activités présentes dans la commune.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- UEa : secteur à vocation dominante industrielle et artisanale ;
- UEb : secteur à vocation commerciale dominante ;
- UEc : secteur accueillant des constructions destinées aux services publics ou à l'intérêt collectif (SIAAP, équipements sportifs)
- UEd : secteur à vocation de bureaux, pouvant accueillir des laboratoires de recherche.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport Paris-Orly, ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine. Nous vous invitons à vous reporter à la partie 5-Annexes du PLU.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits [5]:

1-1. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2 ;

1-2. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

1-3. Les dépôts de véhicules ;

1-4. Les dépôts divers, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE2 ;

1-5. Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;

1-6. Les constructions à usage agricole ;

1-7. Les habitations légères de loisirs ;

1-8. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-9. Les parcs d'attraction ;

1-10. En UEb uniquement, les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier ;

1-11. En UEc uniquement, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.

1-12. En UEd uniquement, les constructions à destination de commerce, d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

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

Sont autorisés sous condition [6]:

2-1. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations existantes ou autorisées ;

2-2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.

2-3. Toutes les activités autorisées doivent être compatibles avec le voisinage ainsi qu'avec les activités existantes dans la zone ou le secteur tant du point de vue des nuisances que de l'environnement ;

[5] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018
[6] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018

2-4. Les dépôts, à condition qu'ils soient directement liés à une activité existante effectivement dans la zone ;

2-5. En UEc uniquement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

2-6. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

2-7. Les terrains et constructions concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Orly doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes ;

2-8. Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

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

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3-2-5. Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée verte de l'interconnexion des TGV, seuls les accès piéton sont autorisés sur ladite Coulée verte.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute construction, est créé :

- un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune ;
- directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement, une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

6-1. En UEa et UEb uniquement, les constructions doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. En UEc et UEd uniquement, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-3. Dispositions particulières

6-3-1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant aux 6-1 et 6-2, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante.

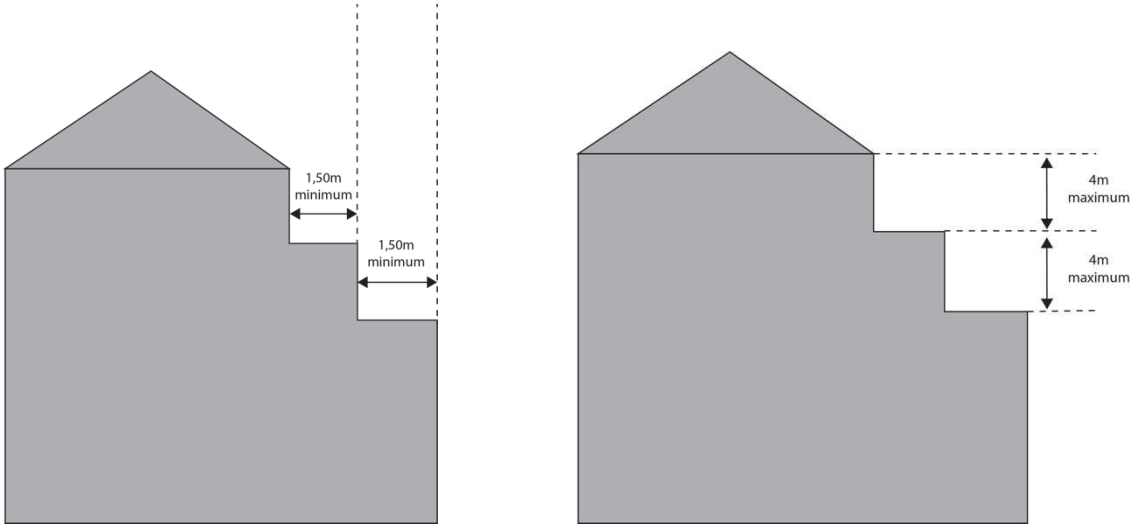
6-3-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-3-3. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

6-3-4. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1m minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3m minimum sont admis au sol pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30% du linéaire de façade.

6-3-5. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1m minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3m minimum sont admis en étage pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30% du linéaire de façade.

6-3-6. Si il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.



6-3-7. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

6-3-8. Les dispositions 6-3-3, 6-3-4, 6-3-5 et 6-3-6, ne concernent pas les constructions et installations situées en zone UEd.

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

7-1. En UEa et UEb uniquement :

7-1-1. Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15m, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;

7-1-2. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15m ou comprise entre 15m et 30m, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales ;

7-1-3. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;

7-1-4. Dans tous les cas cités au 7-1-1, 7-1-2 et 7-1-3, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle.

7-1-5. Dans tous les cas cités précédemment, le retrait doit être :

- de 8m minimum si la façade comporte des baies,
- de 2,50m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

7-2. En UEc et UEd, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

7-3. Dispositions particulières

7-3-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-3-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-3-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article UE 8

7-3-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à 5m.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- dans l'ensemble des secteurs UEc et UEd
- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. En UEa et UEb uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

9-2. Les dispositions du 9-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

9-3. En UEc et UEd, l'emprise au sol résulte de l'application des autres règles de la zone.

9-4. Les débords autorisés aux articles UE6, UE7 et UE8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. En UEa et UEb uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 12 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ;

10-1-2. En UEc, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

10-1-3- En UEd, la hauteur des constructions ne doit pas excéder hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, 31 mètres au faîtage ou à l'acrotère, soit R+8.

10-2. Dispositions particulières

10-2-1. Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

10-2-2. Les dispositions du 10-1-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2-3. Pour toute construction, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

10-2-4. Pour les constructions édifiées sur les terrains concernés par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine, l'ensemble des hauteurs visées ci-dessus peut être majoré de la différence d'altitude entre le terrain naturel pris au niveau de la construction et la cote de niveau (N.G.F.) de la crue de 1924 majorée de 0,20m.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-4. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-5. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-6. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur, piliers et portails exclus. Elles doivent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

11-2-2. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,20 m, piliers et portails compris.

11-2-3. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom…).

11-2-4. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11-2-6. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,50 m.

11-2-7. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11-2-8. Les prescriptions des 11-2-1, 11-2-2, 11-2-3, 11-2-4, 11-2-5 et 11-2-6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations situées en zone UEd.

11-3. Les ouvrages et locaux techniques

11-3-1. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés doivent s'intégrer à l'environnement urbain en étant les plus discrets possibles.

11-4. Dispositions particulières applicables aux bâtiments à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

11-3-1. Règles générales : L'architecture et la volumétrie des constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

11-3-2. Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-3-3. Façades : Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les opérations de réhabilitation thermique doivent être réalisées à l'intérieur de la construction.

11-3-4. Toiture : La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3-5. En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

A/ Bâtiments remarquables protégés :

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
- les travaux de restauration sont autorisés ;
- les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

B/ Bâtiments et éléments de qualité :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les détails qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment.

C/ Ensembles bâtis cohérents :

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
- les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti ;
- les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

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

12-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1. Dispositions générales

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à étudier les manœuvres excessives ou difficiles.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4m de profondeur calculés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5%.

12-2-2. Normes de stationnement

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Artisanat, commerce, industrie et entrepôt	1 place par tranche complète de 200m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m² de surface de plancher Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
	dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

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

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-1-3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m^2 d'espace libre.

13-1-4. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. En UEa et UEb uniquement, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 15 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter la totalité de la surface écoaménageable de la parcelle.

13-2-2. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

13-2-3. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces écoaménageables.

13-2-4. Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

13-2-5. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

13-2-6. Les dispositions édictées aux 13-2-1 et 13-2-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations situées en zone UEd.

Article UE 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

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

16-1. Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.
16-2. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Il s'agit de la partie opérationnelle de la ZAC du Val Pompadour créée le 18 Juillet 2000

Cette partie opérationnelle comprend 2 secteurs UZA et UZB :

- Le secteur UZA est destiné aux constructions à usage de bureaux, d'activités économiques et d'équipements.
- Le secteur UZB est destiné aux constructions à usage de logements, de commerces, de services et d'équipements publics.

DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR UZA

Ce secteur UZA est destiné aux constructions à usage de bureaux, d'activités économiques et d'équipements.

Il est constitué de 3 Sous-secteurs UZAa, UZAb et UZAc.

Article UZA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2 sont interdits [7]:

1-1. Les constructions à usage d'habitation, sauf cas particuliers visés à l'article UZA2 ;

1-2. Les constructions à usage d'exploitations agricoles.

1-3. Les dépôts de véhicules ;

1-4. Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;

1-5. Les dépôts divers ;

1-6. Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'aménagement préalables à l'aménagement des terrains de la ZAC, de construction, ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ou la gestion des eaux pluviales ;

1-7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

1-8. Les habitations légères de loisirs ;

1-9. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-10. Les parcs d'attraction.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

2-1. Les habitations à condition qu'elles soient strictement liées à la surveillance et au bon fonctionnement des entreprises (gardiennage…) et qu'elles soient intégrées aux constructions principales ;

2-2. Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

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

3-1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

[7] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018

3-2. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les 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.

3-3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3-4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3-5. L'accès au terrain ne peut pas être implanté à un niveau inférieur à la côte altimétrique de l'axe de la chaussée au droit de laquelle cet accès au terrain est projeté.

Article UZA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Réseau d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert selon sa nature ou sa destination doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

4-2. Réseau d'assainissement :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement conformément aux textes en vigueur, notamment les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2002-1308 du 16 Avril 2002 portant autorisation de création d'une zone imperméabilisée de 29,5 hectares dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C du Val Pompadour.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

4-2-1. Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines ou galeries techniques raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-2-2. Eaux pluviales :
Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.
Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans le zonage pluvial départemental en vigueur, annexé au présent PLU.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débourbage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau public. Il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles.

4-3. Réseau d'assainissement :

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

4-4. Collecte des déchets :

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets, dont les dimensions et la localisation devront permettre une collecte sélective de déchets.

Article UZA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UZA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Les constructions pourront s'implanter avec un retrait au moins égal à 3,00 mètres par rapport aux limites avec les voies et emprises publiques.

6-2. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article UZA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dans le sous-secteur UZAc, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives.
7-2. Dans les autres sous-secteurs, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Elles pourront s'implanter sur la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.

7-3. En cas de retrait, les constructions devront s'implanter :

- à une distance minimale de 5.00 m. de la limite séparative, si la hauteur de la construction est inférieure à 10.00 m. ;
- de telle manière que la distance de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, dans les autres cas.

7-4. L'ensemble des dispositions visées ci-dessus n'est pas applicable aux installations techniques liées à l'exploitation du réseau ferroviaire. Celles-ci peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-5. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

8-1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière :

- qu'une distance d'au moins 5 mètres les sépare ;
- que les baies générant des vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal.

8-2. L'ensemble des dispositions visées ci-dessus n'est pas applicable aux installations techniques liées à l'exploitation du réseau ferroviaire.

8-3. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30 m maximum par bâtiment.

Article UZA 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 50% de la superficie des terrains dans les sous-secteurs UZAa et UZAb ;
- 30% dans le sous-secteur UZAc.

9-2. Les dispositions édictées à l'alinéa 9-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en UZAc.[8]

9-3. Les débords autorisés aux articles UZA 6, UZA 7 et UZA 8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UZA 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 20 mètres à compter de la cote du terrain après terrassement.

10-2. Cette hauteur maximum est ramenée à 12 m. dans le sous-secteur UZAc.

Article UZA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

11-1. Dispositions générales :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les nouvelles constructions doivent respecter les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexés au présent PLU.

11-2. Traitement des toitures et des superstructures :

[8] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018

Les toitures accessibles ou non accessibles doivent être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles couvrent (revêtements, camouflage des gaines techniques…).

11-3. Clôtures :

Dans le sous-secteur UZAc, les clôtures seront constituées :

- De bosquets arborés clôturés par des haies sur les limites avec la coulée verte, avec la station d'épuration du SIAAP et avec les voies et emprises publiques, l'ensemble ayant une largeur minimale de 5 m.

- De bosquets arborés clôturés par une haie sur les autres limites, l'ensemble ayant une largeur minimale de 3,50 m.

Dans les autres sous-secteurs, sauf impératifs de sécurité justifiés par la nature des activités développées sur la propriété, les clôtures entre domaines privés et publics ne peuvent comporter de partie pleine sur une hauteur supérieure à 0,90 mètre par rapport au niveau de référence de la rue et la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 mètres.

Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

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

12-1. Dispositions générales :

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher hors œuvre nette qu'elles occupent.

12-2. Normes de stationnement automobile

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement dans toutes les zones **Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes**

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
	handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) : 1 place pour 5 unités
Artisanat et commerce	1 place par tranche complète de 200m^2 de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m^2 de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m^2 de surface de plancher Une aire de livraison de 100m^2 par tranche complète de 6 000m^2 de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation à partir de 2 logements	0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2
Artisanat, commerces de plus de 500m^2 de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m^2 par tranche complète de 100 m^2 de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

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

13-1. Tout nouveau projet doit respecter les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexés au présent PLU.

13-2. Dans le sous-secteur UZAb, 10 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts avec aires gazonnées, plantations florales et arbustives.

13-3. Ce minimum est porté à :

- 20 % dans le sous-secteur UZAa ;
- 30 % dans le sous-secteur UZAc ;

13-4. Les surfaces ainsi dégagées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² ;

13-5. Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules situées en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places.

13-6. Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

13-7. Les dispositions édictées aux alinéas 13-3 et 13-4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en UZAc.[9]

Article UZA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

[9] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018

DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR UZB

Ce secteur UZB est destiné aux constructions à usage de logements, de commerces, de services et d'équipements publics.

Il est constitué de 4 Sous-secteurs UZBa, UZBb, UZBc et UZBd.

Article UZB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2 sont interdits [10]:

1-1. Les constructions à usage d'exploitations agricoles.

1-2. Les dépôts de véhicules ;

1-3. Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;

1-4. Les dépôts divers ;

1-5. Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'aménagement préalables à l'aménagement des terrains de la ZAC, de construction, ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ou la gestion des eaux pluviales ;

1-6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

1-7. Les habitations légères de loisirs ;

1-8. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-9. Les parcs d'attraction ;

1-10. Sous-secteur UZBa :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux, au commerce et à la fonction d'entrepôt.

1-11. Sous-secteurs UZBb, UZBc et UZBd :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

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

2-1. Les commerces ne pourront s'implanter que de manière à disposer d'une vitrine commerciale constituant notamment l'accès principal à l'espace commercial sur la voie nouvelle 2 ou sur la voie de liaison entre la RD 94 et la RD 60 déviée (future RD 2).

2-2. Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

[10] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018

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

3-1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3-2. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les 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.

3-3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3-4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3-5. L'accès au terrain ne peut pas être implanté à un niveau inférieur à la côte altimétrique de l'axe de la chaussée au droit de laquelle cet accès au terrain est projeté.

Article UZB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Réseau d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert selon sa nature ou sa destination doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

4-2. Réseau d'assainissement :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement conformément aux textes en vigueur, notamment les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2002-1308 du 16 Avril 2002 portant autorisation de création d'une zone imperméabilisée de 29,5 hectares dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C du Val Pompadour.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

4-2-1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines ou galeries techniques raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-2-2. Eaux pluviales :

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans le zonage pluvial départemental en vigueur, annexé au présent PLU.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débourbage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau public. Il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles.

4-3. Réseau d'assainissement :

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

4-4. Collecte des déchets :

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets, dont les dimensions et la localisation devront permettre une collecte sélective de déchets.

Article UZB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UZB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Les constructions pourront être édifiées en recul ou à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale à la limite tenant lieu d'alignement.

6-2. Des dispositions différentes à la règle ci-dessus pourront être imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation.

Les constructions peuvent alors s'implanter soit à l'alignement (existant ou futur) des voies ou emprises publiques, soit en recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur).

6-3. Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

6-4. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article UZB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dans le sous-secteur UZBa, les constructions en superstructure pourront s'implanter sur les limites ou en retrait :

- sur la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe ;
- en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe ;
- en respectant un retrait à condition que la distance de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres si la façade comporte des vues directes.

7-2. Dans les sous-secteurs UZBb et UZBc :

7-2-1. Dans une bande de 16m comptés perpendiculairement aux limites des voies et emprises publiques les constructions en superstructure pourront s'implanter en limite ou en retrait :

- soit sur les limites séparatives si les façades ne comportent pas de vue directe ;
- soit en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à :
    - 3 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe ;

- la moitié de la hauteur de la façade dans les autres cas, avec un minimum de 3 mètres.

7-2-2. Au delà de cette bande, les constructions devront s'implanter de telle manière que la distance de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

7-3. Dans le sous-secteur UZBd :
Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives :

- En limite, si la façade ne comporte pas de vues directes.
- En cas de retrait de la façade, celle-ci sera implantée à une distance au moins égale à :
  - 3 m en cas de façade sans vues directes,
  - 8 m en cas de façade avec vues directes

7-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

8-1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière :

- qu'une distance d'au moins 8 mètres les sépare ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

8-2. La distance entre constructions non contiguës est réduite à 2,50 m si l'une des constructions constitue un local annexe du bâtiment principal (garage, locaux de stockage des déchets…etc.).

8-3. Il n'est pas fixé de règles de distance minimum pour les ouvrages techniques de service public d'intérêt général.

8-4. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30 m maximum par bâtiment.

Article UZB 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière ou du lot.

9-2. Les débords autorisés aux articles UZB 6, UZB 7 et UZB 8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UZB 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales
Les hauteurs sont comptées

- soit, dans les sous-secteurs UZBa, UZBb et UZBd, par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, soit PHEC = 35,50 m NGF. Dans ce cas, les hauteurs absolues des constructions pourront donc varier en fonction du niveau des terrassements ;
- soit, dans le sous-secteur UZBc, par rapport au niveau du terrain d'assiette après terrassement.

10-2. Dispositions spécifiques
La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- **dans le sous-secteur UZBa** :
  - 5,50 m. à l'égout du toit et 8,50 m. hors tout dans le cas d'une toiture en pente ;
  - 6,50 m. à l'arase de l'acrotère d'une toiture-terrasse ;
- **dans les sous-secteurs UZBb et UZBd** :
  - 8,00 m. à l'égout du toit et 11,00 m. hors tout dans le cas d'une toiture en pente ;
  - 9,00 m. à l'arase de l'acrotère d'une toiture-terrasse ;
- **dans le sous-secteur UZBc :**
  - 14,00 m. à l'égout du toit et 17,00 m. hors tout dans le cas d'une toiture en pente ;
  - 17,00 m. à l'arase de l'acrotère d'une toiture-terrasse.

De plus, dans le sous-secteur UZBc, la surface du dernier plancher occupé (la dalle d'une toiture-terrasse n'étant pas considérée comme un plancher) ne pourra excéder 40 % de la surface du plancher immédiatement inférieur.

Article UZB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

11-1. Dispositions générales :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

Les nouvelles constructions doivent respecter les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexés au présent PLU.

11-2. Dispositions spécifiques :

Dans le sous-secteur UZBc, le dernier niveau occupé devra faire l'objet d'un traitement architectural spécifique le distinguant clairement des autres niveaux. Un retrait de la façade du dernier niveau par rapport à l'alignement de la façade des étages courant en est un exemple.

11-3. Traitement des toitures et des superstructures :

Les toitures accessibles ou non accessibles doivent être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles couvrent (revêtements, camouflage des gaines techniques…).

11-4. Clôtures :

Les clôtures entre domaines privés et publics ne peuvent comporter de partie pleine sur une hauteur supérieure à 0,90 mètre par rapport au niveau de la rue.

- la hauteur totale des clôtures sur voirie et espace public ne peut dépasser 2,00 mètres.
- la hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut dépasser 2,20 mètres.

Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

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

12-1. Dispositions générales :

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher hors œuvre nette qu'elles occupent.

Des servitudes de passage permettront l'accès aux garages prévus en continuité et au-delà des emprises foncières propres à chaque propriété.

12-2. Normes de stationnement automobile

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement dans toutes les zones **Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) :** 1 place pour 5 unités
Artisanat et commerce	1 place par tranche complète de 200m^2 de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m^2 de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m^2 de surface de plancher Une aire de livraison de 100m^2 par tranche complète de 6 000m^2 de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation à partir de 2 logements	0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2
Artisanat, commerces de plus de 500m^2 de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m^2 par tranche complète de 100 m^2 de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

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

13-1. Tout nouveau projet doit respecter les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexés au présent PLU.

13-2. 3/4 de la surface des espaces libres de construction doivent être aménagés en jardins avec aires gazonnées, plantations florales et arbustives.

13-3. Les surfaces ainsi dégagées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

13-4. Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules situées en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places.

13-5. Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

Article UZB 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'industrie et d'artisanat. La zone 1AUe est urbanisable dès l'approbation du PLU. Elle correspond au secteur dit « de la Fontaine Saint-Martin ».

Cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Fontaine Saint-Martin ».

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits [11]:

1-1. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe 2 ;

1-2. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

1-3. Les dépôts de véhicules ;

1-4. Les dépôts divers, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUe2 ;

1-5. Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;

1-6. Les constructions à usage agricole ;

1-7. Les habitations légères de loisirs ;

1-8. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1-9. Les parcs d'attraction.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

2-1. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations existantes ou autorisées ;

2-2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.

2-3. Toutes les activités autorisées doivent être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement ;

2-4. Les dépôts, à condition qu'ils soient directement liés à une activité existante effectivement dans la zone.

2-5. En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés [12]:
- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public

[11] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018
[12] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018

- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

Article 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3-2-5. Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée verte de l'interconnexion des TGV, seuls les accès piéton sont autorisés sur ladite Coulée verte.

Article 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.
L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés

4-5-1. Dispositions générales

Pour toute construction, à l'exception des constructions comprenant un seul logement, est créé :

- un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune ;
- directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement, une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

4-5-2. Dispositions particulières

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

Article 1AUe 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. Dispositions particulières

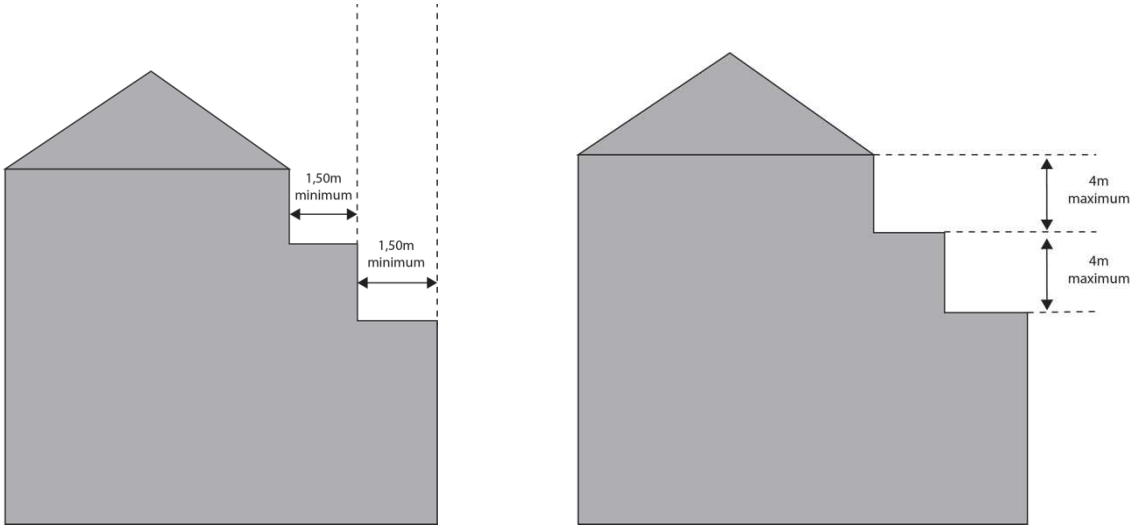
6-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2-2. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

6-2-3. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1m minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3m minimum sont admis au sol pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30% du linéaire de façade.

6-2-4. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1m minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3m minimum sont admis en étage pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30% du linéaire de façade.

6-2-5. Si il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.



6-2-6. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dispositions générales :

7-1-1. Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15m, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;

7-1-2. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15m ou comprise entre 15m et 30m, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales ;

7-1-3. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;

7-1-4. Dans tous les cas cités au 7-1-1, 7-1-2 et 7-1-3, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle.

7-1-5. Dans tous les cas cités précédemment, le retrait doit être :

- de 8m minimum si la façade comporte des baies,
- de 2,50m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface

de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article 1AUe 8

7-2-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à 5m.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

9-2. Les dispositions du 9-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

9-3. Les débords autorisés aux articles 1AUe6, 1AUe7 et 1AUe8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 12 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ;

10-2. Dispositions particulières

10-2-1. Les dispositions du 10-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-2-2. Pour toute construction, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-4. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-5. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-6. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur, piliers et portails exclus. Elles doivent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

11-2-2. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,20 m, piliers et portails compris.

11-2-3. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom…).

11-2-4. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11-2-6. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,50 m.

11-2-7. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15

x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11-2-8. Les prescriptions des 11-2-1, 11-2-2, 11-2-3, 11-2-4, 11-2-5 et 11-2-6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1. Dispositions générales

Une proportion de 50% au moins de la surface totale de stationnement définie au 12-2-2 doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à étudier les manœuvres excessives ou difficiles.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4m de profondeur calculés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5%.

12-2-2. Normes de stationnement

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Artisanat, commerce, industrie et entrepôt	1 place par tranche complète de 200m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche complète de 90m² de surface de plancher Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

Article 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-1-3. Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés.

13-1-4. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-5. Une bande paysagère d'une profondeur de 10m doit être aménagée conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle doit être plantée d'espèces locales et variées.

13-1-6. Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 30 %.

13-1-7. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après.

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5

Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5
Toiture végétalisée	0,7

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces écoaménageables.

13-2-2. Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

13-2-3. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

13-2-4. Les dispositions édictées aux 13-2-1 et 13-2-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Article 1AUe 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AUe 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

Article 1AUe 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16-1. Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16-2. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend un secteur :

- un **secteur Ne** de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation d'équipements.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites [13]:

1-1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

Sont autorisés sous condition [14]:

2-1. Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'intègrent au site ;

2-2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;

2-3. Les aires de jeux et de sport, à condition d'être ouvertes au public et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

2-4. Les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;

2-5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.
2-6. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu ;

2-7. Dispositions particulières au secteur Ne :

2-7-1. Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que l'imperméabilisation des sols soit limitée ;

2-7-2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions destinées aux services publics ou à l'intérêt collectif ;

2-7-3. Le stationnement des caravanes dans les aires prévues à cet effet.

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

3-1. Voies

[13] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018
[14] Modification n°1 du PLU approuvée par Délibération du CT du 25 septembre 2018

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3-2-5. Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée verte de l'interconnexion des TGV, seuls les accès piéton sont autorisés sur ladite Coulée verte.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute construction, est créé un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

6-1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul de 4m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. Dispositions particulières

6-2-1. Dans le secteur Ne uniquement, les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2-2. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

6-2-3. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

7-1. Dispositions générales :

7-1-1. Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives ;

7-1-2. Ce retrait doit être :

- de 8m minimum si la façade comporte des baies,
- de 2,50m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Dans le secteur Ne uniquement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article N 8

7-2-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 m si la façade comporte des baies ;
- 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. Dispositions générales

9-1-1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

9-2. Dispositions particulières

9-2-1. Dans le secteur Ne uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

9-2-2. Les débords autorisés aux articles N6, N7 et N8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 10 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ;

10-2. Dispositions particulières

10-2-1. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes,

supports de lignes électriques ou d'antennes : 15 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-4. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-5. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-6. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines. Elles doivent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

11-2-2. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,20 m, piliers et portails compris.

11-2-3. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom…).

11-2-4. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11-2-6. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.

11-2-7. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

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

12-1. Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-4. Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 95 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 80% de la surface écoaménageable de la parcelle.

13-1-5. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5

Toiture végétalisée	0,7

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après.

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. Dans le secteur Ne uniquement, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 90 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50% de la surface écoaménageable de la parcelle.

13-2-2. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces écoaménageables.

13-2-3. Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

13-2-4. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

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

16-1. Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions et installations liées et nécessaires à ces activités.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites **t**outes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

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

Sont autorisés sous condition :

2-1. Les constructions, extensions et installations destinées à l'exploitation agricole ;

2-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;

2-3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales ;

2-4. Dans la zone de non constructibilité en bordure d'un massif boisé identifiée sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les constructions destinées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient de taille et de hauteur limitées.

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

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3-2-5. Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée verte de l'interconnexion des TGV, seuls les accès piéton sont autorisés sur ladite Coulée verte.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

4-5. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute construction, est créé un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. Dispositions particulières

Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dispositions générales :

7-1-1. Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées :

- sur une limite séparative,
- en retrait de 2,50m minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article A 8

7-2-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à 5m.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. Dispositions générales

9-1-1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

9-2. Dispositions particulières

9-2-1. Dans la zone de non constructibilité en bordure d'un massif boisé identifiée sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

9-2-2. Les débords autorisés aux articles A6, A7 et A8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 12 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

10-2. Dispositions particulières

10-2-1. Dans la zone de non constructibilité en bordure d'un massif boisé identifiée sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 2,50m au faîtage ou à l'acrotère.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-4. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-5. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-6. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

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

12-1. Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

13-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-3. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-4. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

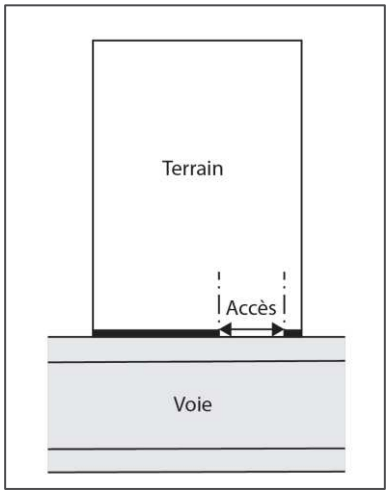
Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16-1. Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5 : DEFINITIONS

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère

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

Alignement

L'alignement désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé notamment).

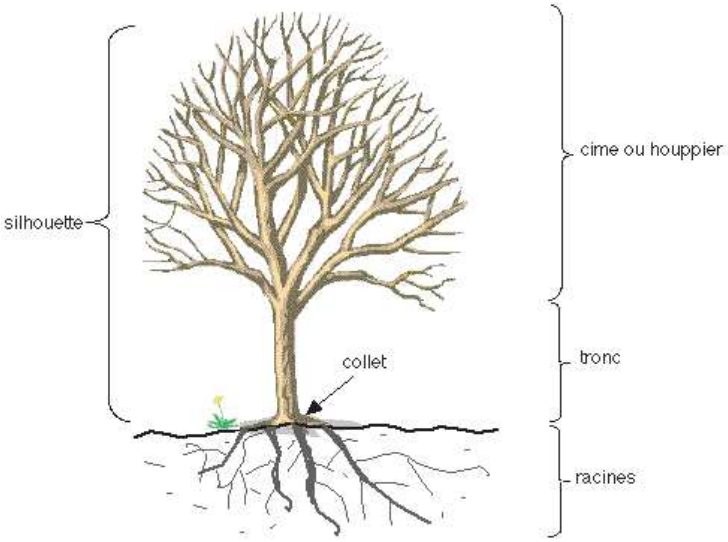
Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions distinctes de la construction principale, non contiguës, assurant un complément fonctionnel et d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 2,50 m par rapport au sol naturel.

Les annexes peuvent être reliées à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elles sont affectées à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, … L'annexe ne peut en aucun cas être affectée à l'usage d'habitation.

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige possède un tronc de 2 mètres de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 10 mètres ou plus à plein développement.



Baies

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte…).

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ;
- les jours de souffrance tels que définis à l'article 676 du Code civil ;
- les pavés de verre ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

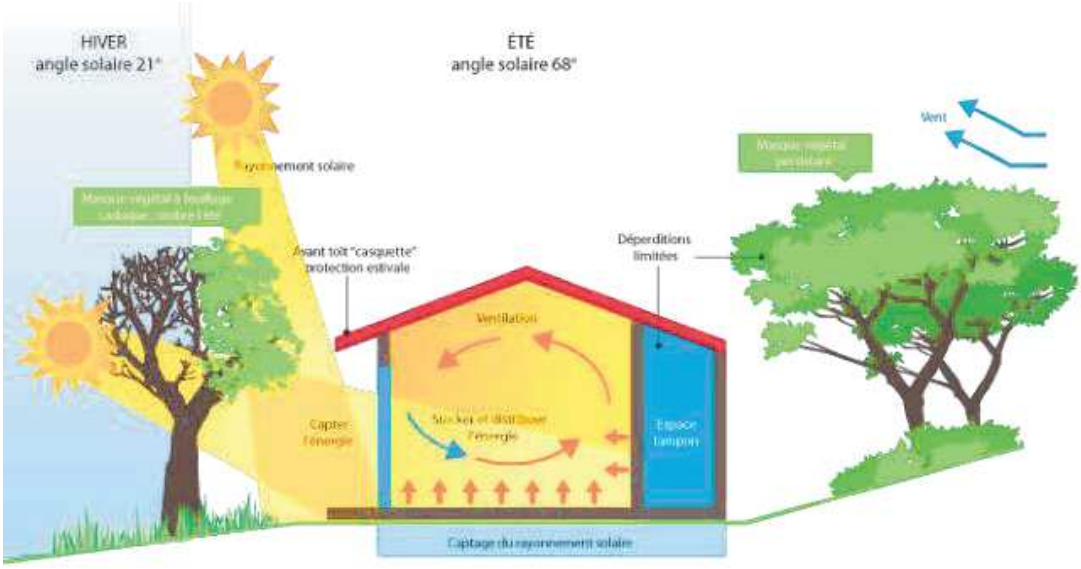
Bâtiment remarquable protégé et bâtiment de qualité

Il s'agit de deux catégories distinctes portant sur des constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements des zones concernées).

Bioclimatisme

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles…) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux…).



Principes de base d'une conception bioclimatique *- Source : http://www.e-rt2012.fr/*

La conception bioclimatique s'articule autour des 3 axes suivants :

- Capter/se protéger de la chaleur ;
- Transformer, diffuser la chaleur ;
- Conserver la chaleur ou la fraîcheur.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité dites « écoaménageables » et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ». Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	**Liste non exhaustive des activités concernées**
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… Appartiennent à la destination « bureaux » :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	- bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. <u>Commerce alimentaire :</u> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie,

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants et aux personnes âgées.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les maisons médicales constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment (non compris les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,80m par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent) sur la surface de la parcelle.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Ensemble bâti cohérent

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées) permettant de préserver leur cohérence d'ensemble.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Espace de pleine terre

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés afin qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement, par surélévation.

Dans l'application du règlement, il est considéré qu'une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir de la surface de nivellement.

Un pignon est considéré comme une façade dans l'instruction des distances par rapport aux limites séparatives.

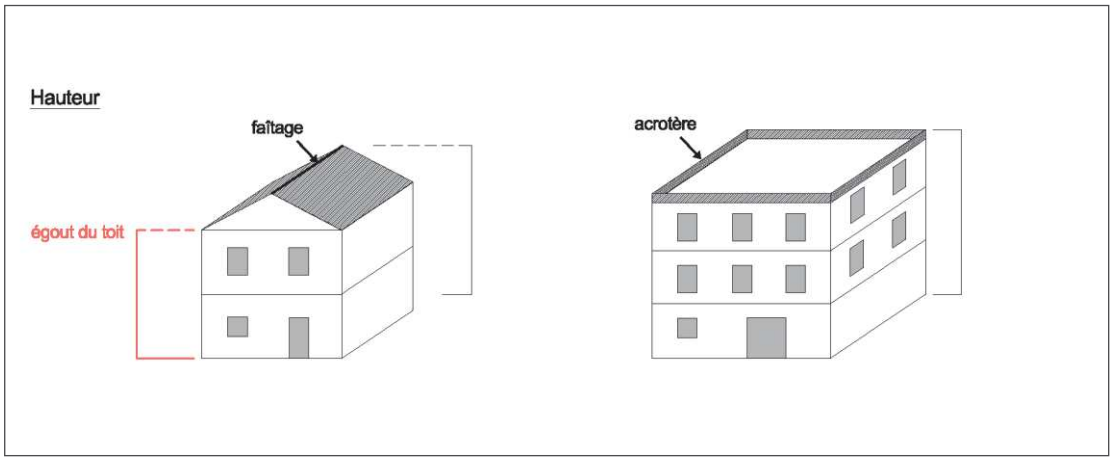
Faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, jusqu'à l'égout et au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

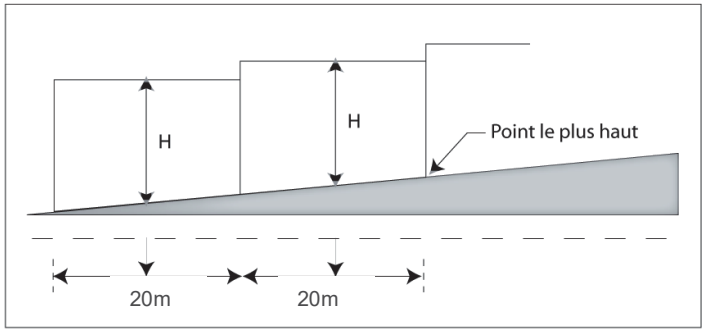
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.



Pour l'ensemble des hauteurs, sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.



Largeur de façade d'un terrain

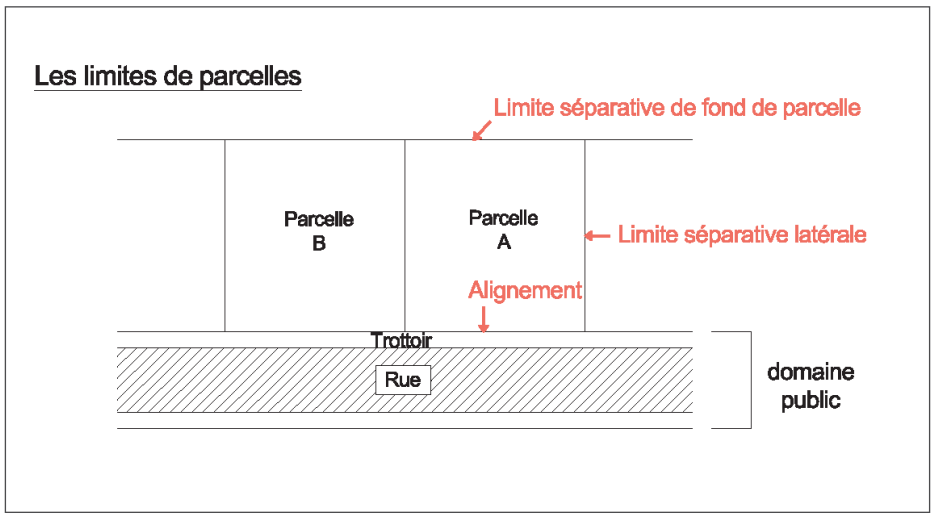
La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales.

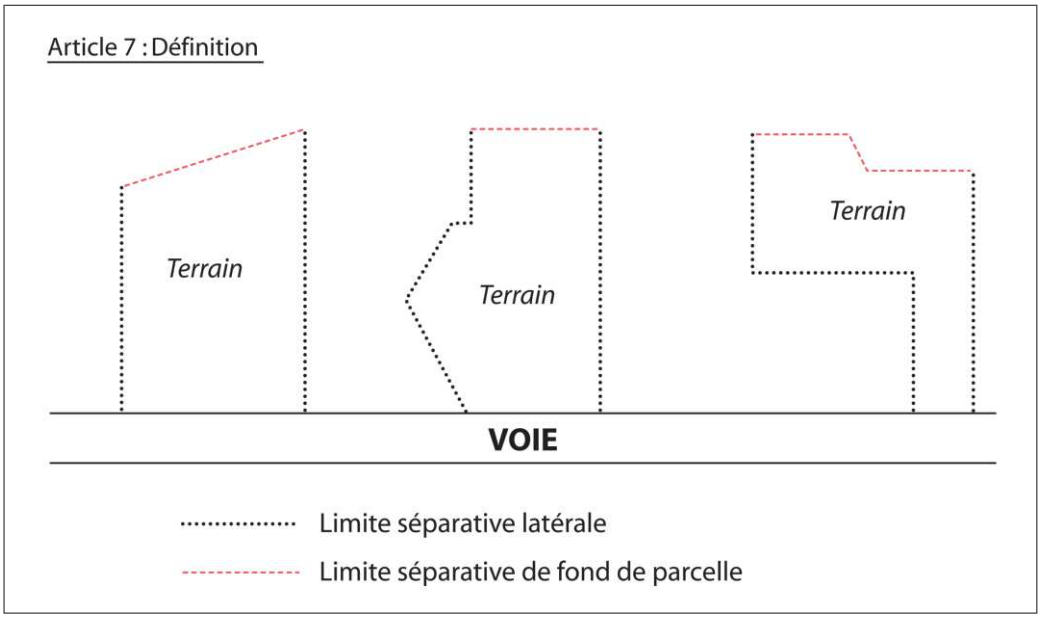
Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

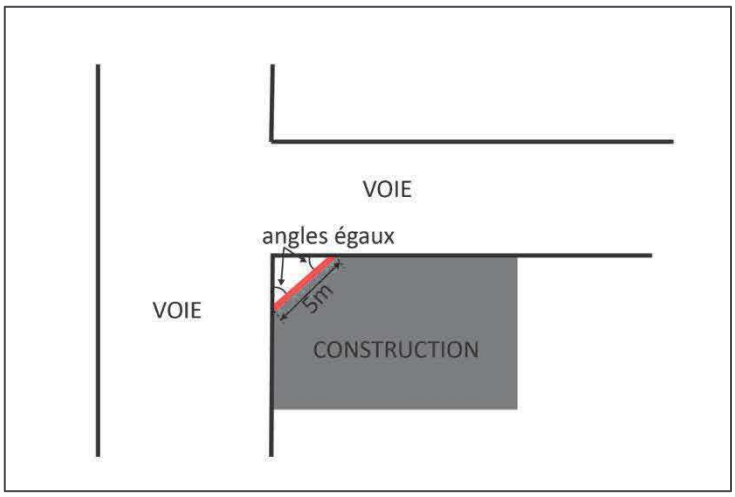




Pan coupé

Pour des questions de sécurité et de visibilité, les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent comporter un pan coupé, formant un nouvel alignement. Celui-ci est constitué par un segment

de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux à chacun des alignements des voies adjacentes.



Place commandée
Une place commandée est une place de stationnement nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

Restauration

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Retrait

Le retrait est la distance séparant une façade d'une limite séparative, balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction. Les balcons, corniches, moulures, marquises, etc. constituent des saillies.

Stationnement

Chaque place de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

Type d'emplacement	Longueur place	Largeur place	Largeur voie de circulation
90° (bataille)	5m	2,30m	5m
75° (épi)	5,10m	2,25m	4,50m
60% (épi)	5,15m	2,25m	4 m
45° (épi)	4,80m	2,20m	3,50m
En créneau (longitudinal)	- 5,00 m - 5,30m si mur/voile d'un côté - 5,60m si deux murs	- 2,30m si pas d'obstacle - 2m si obstacle à droite - 2,50m si obstacle à gauche	3,50m

- Place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite :
Largeur : 3,30m
Longueur : 5m

Surélévation

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TITRE 6 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

7 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, représentés par un quadrillage orange et numérotés comme suit.

Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

n°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en ha)
1	Extension du Parc Jacques Duclos	Commune	0,5
2	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Commune	0,2
3	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	Région	3,85
4	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	Département	4,25
5	RD 2 – Avenue Julien Duranton	Département	3,32
6	RD 94 et pan coupé avec la RD 136	Département	Elargissement à 20m
7	Prolongement de la ligne de métro n°8	RATP	1,41

TITRE 7 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

L'ensemble des essences proposées devraient s'adapter à votre terrain puisqu'il s'agit d'essences locales. Cependant, si votre terrain est en zone humide, un certain nombre de végétaux ne seront pas adaptés. La sélection ci-dessous possède un intérêt pour la faune et permet une bonne intégration paysagère.
Cette liste non exhaustive est un outil pour le choix des espèces à planter.

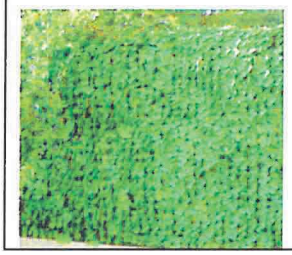
1- Les arbustes

Aubépine 	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	Jusqu'à 10m
	Longévité	500ans
	Fleurs *Fruits*	Oui Fleur blanche et fruit rouge
	Commentaires	Bonne densité Favorable à la faune et notamment aux oiseaux appréciant les baies
Buis 	*Feuillage*	Persistant
	Hauteur	Jusqu'à 10m
	Longévité	600ans
	Fleurs *Fruits*	Très peu Fleur jaune et fruit rouge
	Commentaires	Croissance lente Feuillage très décoratif et dense
Charme commun 	*Feuillage*	Marcescent (conserve ses feuilles mortes sur l'arbre)
	Hauteur	Jusqu'à 25m
	Longévité	100-150 ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur : chatons
	Commentaires	Maintien de la protection visuelle grâce au feuillage marcescent Très résistant, facile a entretenir, supporte l'ombre La couleur du feuillage évolue avec la saison

Cornouiller sanguin 	*Feuillage*	Caduc De couleur rouge l'automne
	Hauteur	Jusqu'à 5m
	Longévité	30 ans
	Fleurs *Fruits*	Fleurs blanche et fruits noirs
	Commentaires	Les branches rouges pendant l'hivers et feuilles rouge en fin d'été
Hêtre commun 	*Feuillage*	Marcescent (conserve ses feuilles mortes sur l'arbre)
	Hauteur	Jusqu'à 45m
	Longévité	150 à 300ans
	Fleurs *Fruits*	Fruit sucrées comestibles
	Commentaires	Maintien de la protection visuelle grâce au feuillage marcescent. Très résistant Favorable à la faune
If 	*Feuillage*	Persistant
	Hauteur	Jusqu'a 20m
	Longévité	1000 ans
	Fleurs *Fruits*	Néant
	Commentaires	Espèce très classique, résistance Maintien de la protection visuelle
Troène commun 	*Feuillage*	Persistant
	Hauteur	Jusqu'à 4m
	Longévité	De 30 à 50 ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur blanche et odorantes en mai juin Fruit noires
	Commentaires	Maintien de la protection visuelle

Erable champêtre 	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	De 10 à 20m
	Longévité	150 ans
	Fleurs *Fruits*	Vert clair
	Commentaires	Longue floraison et favorable à la faune
Merisier 	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	Jusqu'à 20m
	Longévité	100 à 200 ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur blanche Fruits rouge
	Commentaires	Croissance rapide, floraison abondante favorable) la faune Feuillage évolutif (du vert jusqu'au jaune)
Saule Blanc 	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	Jusqu'à 25m
	Longévité	100 ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur chatons
	Commentaires	Favorable à la faune Supporte très bien la taille
Sorbier des oiseleurs 	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	Jusqu' 15m
	Longévité	Entre 80 et 150ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur blanche fruits rouge
	Commentaires	Décoratif et apprécié des oiseaux
Tilleul 	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	De 15m à 30 m
	Longévité	1 000ans
	Fleurs	Fleur jaune pale
	Commentaires	Feuille en forme de cœur. Inflorescence parfumées

2- Les plantes grimpantes

Chèvrefeuille des bois	*Feuillage*	caduc
	Hauteur	Jusqu'à 4m
	Longévité	40 ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur jaune
	Commentaire	Taille facile
Clématite Vigne blanche	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	Jusqu'à 20m
	Longévité	25 ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur blanche
	Commentaire	Nécessite un ensoleillement
Eglantier	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	Jusqu'à 5m
	Longévité	60 ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur blanche Fruit comestible
	Commentaire	Nécessite un ensoleillement Ne supporte pas les zones humides
Houblon	*Feuillage*	Caduc
	Hauteur	Jusqu'à 5m
	Longévité	100ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur verte Fruit comestible
	Commentaire	Favorable à la faune
Lierre 	*Feuillage*	Persistant
	Hauteur	Jusqu'à 30m
	Longévité	300ans
	Fleurs *Fruits*	Fleur blanche Fruit comestible
	Commentaire	Favorable aux oiseaux

TITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

(article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d' « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ». A ce titre, certains éléments bâtis remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous formes de prescriptions particulières.

Les éléments bâtis à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique par :

- une étoile violette, numérotés et légendés « Bâtiments à préserver » ;
- des hachures violette, une lettre et légendées « Ensembles bâtis à protéger » ;
- un trait plein violet, légendé « Murs à protéger ».

3 catégories ont été définies :

- les bâtiments remarquables à protéger ;
- les bâtiments et éléments de patrimoine de qualité ;
- les ensembles bâtis cohérents.

Ces bâtiments sont soumis aux règles définies aux articles 11 des zones concernées.

1- Les bâtiments remarquables à protéger

1-1. Les bâtiments publics

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
1	Parc Jacques Duclos – rue du Colonel Fabien	Château de Valenton	Vers 1850

Historique:
Ancienne demeure de riches magistrats puis de commerçants parisiens, construite au début du 18e siècle.
Le château de Valenton fut certainement construit pour Eusebe Chaspoux de Verneuil, introducteur des Ambassadeurs entre 1725 et 1740. Le château était agrémenté d'une cour, d'un jardin régulier, d'un bassin, d'une fontaine et possédait une ferme. En 1844, le château était en ruine. Le corps du bâtiment principal fut reconstruit dans la seconde moitié du XIXème siècle au même emplacement et fut flanqué en 1925 de deux tours néo-médiévales. La propriété est acquise par Robert Périssaguet en 1939. Le château est acheté par Valenton en 1985.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en pierre de taille. Tours en brique. Couverture en ardoise.

Structure : Elle se compose d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et des combles.

Façade : Le corps principal présente une façade de style classique avec baies verticales surmontées de linteau sculpté, rythmée de façon symétrique. Le toit est éclairé en son milieu par une lucarne en pierre à fronton posée parmi plusieurs oeils-de-bœuf. La façade comporte un chaînage d'angle en pierre taillée et une corniche avec modillons. Des tours néo-médiévales en briques ont été ajoutées ultérieurement munie d'un toit conique.

Intérêt:
- Mémoriel et architectural :

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
2	18, rue du Colonel Fabien	Eglise Notre Dame de l'Assomption	1781

Historique:
L'Eglise Notre Dame fut reconstruite une première fois au XIIIème siècle. Le chœur fut refait de 1779 à 1781 sur les plans de l'architecte du roi Etienne le Grand de l'académie royale d'architecture par les maîtres maçons Dominique Martin Bachelier et Jean-François Faugeraux. Son campanile abrite une cloche qui a été un don réalisé par les habitants de Valenton en 1547.

Descriptif:
Construction massive et carrée accolée de contreforts. La toiture à quatre faces sert de base à un clocher coiffé d'une calotte en zinc. Présence d'un cadran solaire en façade daté de 1781.

Intérêt:
- Mémoriel et architectural :

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
3	48, rue du Colonel Fabien	Hôtel de Ville de Valenton	1878

Historique:
Cette maison bourgeoise a été construite en 1878 dans une vaste propriété arborée de plus de 4 ha. Elle devient la possession de la famille Bariquand en 1902 et le reste jusqu'en 1937, année où la commune s'en porte acquéreur afin d'y aménager les classes enfantines et des filles. L'édifice abrite donc une école entre 1950 et 1965 environ. C'est en 1968 que la municipalité décide d'y installer les locaux de la mairie.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en briques, pierres calcaires, pierres meulières taillées en soubassement, couverture en ardoise et zinc, toit en brisis.

Structure : un rez-de-chaussée surélevé, un étage carré et un étage sous comble.

Façade : Garde-corps en ferronnerie sur baies. Cimaise soutenue par des modillons cannelés. Encadrement des baies par claveaux en pierre avec clé de voute sculptée. Fronton triangulaire au-dessus des baies du premier niveau sur la face ouest. Lucarne en pierre avec fronton curviligne en partie centrale et lucarnes latérales avec frontons triangulaires. Pierre de taille harpées aux angles du bâtiment et aux encadrements des baies, balustrade en pierre à colonnes. Linteaux avec décors à motifs végétaux.

Intérêt:
- Mémoriel et architectural :

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
4	Place Paul Vaillant-Couturier	Bibliothèque municipale	1875

Historique:
Pour répondre aux besoins de la commune, le conseil municipal fait construire en 1875 un édifice pour y loger la mairie-école. Celle-ci abrite alors la classe des garçons, le logement de l'instituteur et les locaux administratifs de la mairie. C'est seulement durant l'entre-deux-guerres qu'une nouvelle école est construite sur le terrain attenant (école Casanova).
En 1979, la bibliothèque est regroupée à la Maison des jeunes et de la culture, qui s'y était installée en 1969. En 2005, la bibliothèque rénovée devient l'"Espace Julien-Duranton".

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en pierre de meulière recouverte d'enduit, toit à quatre pentes avec ardoise.

Façade : Composition classique de la façade. Fronton triangulaire en partie haute avec horloge. Corniche moulurée. Percements verticaux symétriques.

Intérêt:
- Mémoriel et architectural :

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
5	Chemin de la Ferme de l'Hôpital	Ferme de l'Hôpital – Direction des Services Techniques Municipaux	XVII^{ème} siècle

Historique:
Il s'agit d'un des plus anciens bâtiments de la ville. La ferme appartenait à l'Ordre de Malte et accueillait les pèlerins et les croisés. Elle possédait une chapelle du XIIIème siècle qui n'existe plus. Le corps de logis date du 17e siècle et possède des caves voutées de qualité. Grande exploitation agricole au début du 20^{e} siècle, cette ferme reste aussi l'un des seuls témoins du passé rural de Valenton.

Descriptif:
Matériaux : Maçonnerie en pierres recouverte d'enduit ciment. Couverture en ardoise.

Structure : rez-de-chaussée surélevé, un étage droit et un étage sous comble. Caves voutées en sous-sol. Base rectangulaire avec tours carrées en angle.

Façade : Percements verticaux. Triple lucarnes.

Intérêt:
- Mémoriel et architectural :

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

1-2. Les bâtiments privés

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
6	6, place Eugène Leroy	Château de la Tourelle	1885

Historique:
Château éclectique de style Second Empire construit en 1885 par l'architecte Duchemin dans l'enceinte de l'ancien grand domaine seigneurial de Valenton, autour duquel a été aménagé le lotissement des Tourelles dans les années 1950. Aujourd'hui, propriété de l'association Aurore.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en pierres de calcaire avec remplissage brique. Couverture ardoise en brisis et terrasson en zinc.
Structure : Rez-de-chaussée, un étage carré et un étage de comble et deux tourelles aux toits coniques
Nombreux décors en façade particulièrement sur la façade Nord : Jeu sur les contrastes avec emploi de matériaux mixtes. Encadrement de baies avec clé de voute et chaînage d'angle en pierres harpées. Nombreuses lucarnes curvilignes avec détails sculptés. Avant-corps sur la partie centrale avec marquise. Garde-corps en balustre de pierre. Marquise en façade Sud.

Intérêt:
- architectural et mémoriel.

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
7	2, rue Louis Pergaud	2 rue Louis Pergaud	Fin XIXème

Historique:
Ancienne dépendance du domaine de la Tourelle.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en briques et pierre de meulière. Couverture en ardoise.

Façade : Décor soigné avec pierres harpées en encadrement des baies et en chaînage d'angle. Corniche et bandeau plat. Garde-corps en ferronnerie. Volets bois persiennés. Marquise. Toiture à quatre pans.

Intérêt:
- architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
8	2, rue des deux communes	Maison individuelle	XIXème siècle

Historique:
Maison bourgeoise du 19e siècle de style empire dite propriété « Cottini » du nom de son ancien propriétaire qui habita Valenton entre 1851 et 1861. Un temps adjoint au maire, il devient maire lui-même en 1853 et le reste jusqu'en 1858. Aujourd'hui, cette propriété est occupée par un cabinet médical.

Descriptif:

Matériaux : Gros œuvre en maçonnerie enduite ton clair. Couverture ardoise en brisis. Terrasson en zinc
Structure : Rez-de-chaussée, un étage droit et un étage en combles.
Façade : Corniche moulurée avec modillons. Décors en plâtre imitant la pierre harpée en chaînage d'angle. Linteau curviligne. Encadrement des baies et bandeau moulurés. Pilastre et détails sculptés. Garde-corps en ferronnerie. Menuiseries bois persiennées. Œil-de-bœuf en partie centrale du toit et lucarne curviligne en partie latérale.

Intérêt:
- architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
9	12, rue du Colonel Fabien	Maison individuelle	XIXème siècle

Historique: Maison bourgeoise bâti dans la seconde partie du XIXème siècle sur les anciens fossés du château suite à une division de la propriété du Château de Valenton en 1847.

Descriptif:
Demeure du 19ème siècle de type bourgeois d'inspiration classique.
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en ardoise.
Façade : Composition ordonnancée, symétrique. Maçonnerie enduite. Léger encadrement des baies. Chaînage d'angle en plâtre imitant la pierre de taille. Corniche moulurée. Appui de fenêtre en ferronnerie. Lucarne œil de bœuf en partie centrale du toit. Toiture en pavillon.

Intérêt:
- architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
10	15, rue du Colonel Fabien	Maison Noel	1846 /1864

Historique:
Demeure typique du 19e siècle, construite par la famille Noel probablement entre 1846 et 1864 à l'emplacement d'une ancienne propriété datant du début du 18e siècle et démolie en 1844. Elle reste aux Noël jusqu'en 1933.
La maison possédait alors un parc aménagé de façon romantique : rochers factices formant une grotte, étang avec fontaine... C'est en partie dans ce parc qu'est construite en 1958-1960 la cité le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille, dit de l'Étang (achat de la propriété par la société immobilière le FFF en 1958). La maison et le reste du terrain sont quant à eux revendus vers 1962 à des personnes privées.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en pierre de taille. Couverture en ardoise.
Structure : rez-de-chaussée, un étage droit et un étage partiel sous comble.
Façade découpée en trois séquences. Une première au rez-de-chaussée avec des baies régulières rectilignes, des pilastres, une niche comportant autrefois une sculpture. Une seconde à l'étage avec des baies régulières en plein cintre, des bas-reliefs sculptés représentant des scènes mythologiques, une niche avec sculpture un fronton triangulaire imposant

Intérêt:
- architectural

Prescription:
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
11	26, rue du Colonel Fabien	Maison individuelle	XIXème siècle

Historique :
Demeure bourgeoise de style Second Empire 19ème siècle.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierres et briques. Couverture ardoise en brisis et terrasson en zinc.
Structure : Rez-de-chaussée, un étage droit et un étage sous comble.
Façade : Emploi de matériaux mixte, Encadrement des baies et chaînage d'angle. Corniche moulurée.
Lucarnes curvilignes. Garde-corps et marquise imposante en ferronnerie

Intérêt :
Architectural

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo

2- Les bâtiments de qualité

2-1. Les bâtiments publics

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
12	32, rue Jean Jaurès	Structure petite enfance Simone Flageul	1930

Historique:
Premier groupe scolaire Jean-Jaurès construit en 1930 pour donner une école aux enfants du lotissement du Val Pompadour, il est agrandi dès 1935 avec la création d'une école enfantine mixte.
En décembre 2013, y ouvre le multi accueil Simone-Flageul après que le groupe scolaire a déménagé dans des locaux tout neufs au début 2013.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en pierre de meulière. Couverture tuiles
Façade : Bâtiment simple mais soignée et ordonnancée. Présence de fronton curviligne et triangulaire avec mosaïque, des linteaux, des appuis de fenêtre en brique saillants…

Intérêt:
Intérêt mémoriel et architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
13	13, rue des écoles	Espace Jeunesse Nelson Mandela	Fin XIXème

Historique:
Demeure bourgeoise du 19e siècle acquise par Valenton en 1976 pour y installer le centre de loisirs Daniel-Féry, qui en a pris possession en 1986 à 2013.

Descriptif:
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en brisis ardoise et terrasson en zinc. Cheminées monumentales en brique.
Façade : Corniche et bandeau moulurés. Décor plâtre imitant la pierre de taille harpée en encadrement des baies et en chaînage d'angle. Trois lucanes à linteau cintré.

Intérêt:
Mémoriel et architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
14	6, rue Gaston Monmousseau	Espace séniors	Fin du XIXème

Historique:
Maison bourgeoise de la fin du XIXème siècle. C'était la demeure de familles valentonnaises, les Lecointre dans les années 1930, les Auffray et les Azoulay dans les années 1960 notamment.
Sur décision municipale de récupérer la gestion des personnes âgées, l'"Espace Seniors" y est inauguré le 22 mai 2003 après d'importants travaux de rénovation.

Descriptif:
Matériaux : Maçonnerie enduite, couverture ardoise.

Façade de style néo-classique avec baies verticales symétriques surmontés de frontons triangulaires, volets bois persiennés sur le 2nd niveau, volets métalliques persiennés en rez-de-chaussée. Bandeau et corniche moulurés. Présence d'une lucarne à fronton triangulaire.

Intérêt:
architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
15	8bis rue du Colonel Fabien	Mission locale de Valenton	1er quart du XXème siècle

Historique:
Maison de ville en meulière. Ancienne Poste de Valenton.

Descriptif:
Matériaux : Pierre de meulière, enduit, brique. Couverture en tuiles.
Structure : Rez-de-chaussée et un étage.
Décors en façade : Bandeau en brique en haut des baies, tableau en brique. Bandeau et corniche moulurés. Bandeau plat distinguant les deux niveaux. Chaînage d'angle. Linteaux métalliques au-dessus des baies.

Intérêt:
intérêt architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

2-2. Les bâtiments privés

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
16	8, rue du Colonel Fabien	Immeuble collectif	Début XXème

Historique: Immeuble de rapport début XXème siècle

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en pierres de meulière, briques. Couverture en tuiles.

Façade : Composition ordonnancée et très décorée avec percements verticaux réguliers.
Emploi de briques peintes et vernissées pour les linteaux et les bandeaux filants. Incrustation de nombreux détails en céramiques vernissées en forme de cabochon. Beaux garde-corps en ferronnerie. Différence de traitement des linteaux au rez-de-chaussée avec une forme cintrée. Volets métalliques persiennés.

Intérêt:
- architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
17	10, rue du Colonel Fabien	Maison individuelle	1850/1860

Historique:
Maison bourgeoise bâtie dans la seconde partie du XIXème siècle sur les anciens fossés du château suite à une division de la propriété du Château de Valenton en 1847.

Descriptif:
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en zinc.

Façade : Composition ordonnancée de style classique. Corniche et bandeau moulurés. Décor de plâtre imitant la pierre de taille en rez-de-chaussée. Baies verticales et symétriques. Volets bois persiennés. Appui de fenêtre.

Intérêt:
- intérêt architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
18	28, rue du Colonel Fabien	Presbytère	1875

Historique:
Maison bourgeoise du XIXème siècle.

Descriptif:
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en tuile.

Façade : Composition ordonnancée de style néo-classique. Nombreuses modénatures par traitement différencié des enduits en façade. Nuance de teintes dans les tons rosés. Corniche et bandeau moulurés. Décor d'enduit imitant la pierre harpée en chaînage d'angle et en bandeau vertical sur la façade, pilastres, fronton, croix. Baies verticales et symétriques. Linteau moulurée Volets bois persiennés. Appui de fenêtre. Volets persiennés.

Intérêt:
Mémoriel et architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
19	78ter, du Colonel Fabien	Maison de ville	1920/1930

Historique:
Maison de ville en meulière typique du Val-de-Marne des années 1920/30

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en pierre de meulière et enduit. Couverture en tuiles.

Façade : Mur enduit sur le second niveau et pierres apparentes sur le reste de la construction. Présence de linteaux enduits rectilignes en rez-de-chaussée et curvilignes à l'étage. Appuis de fenêtre saillants. Bandeau filant séparant les deux niveaux.

Intérêt:
architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
20	**15, rue Gabriel Péri**	**Café des deux colonnes**	**Fin XIXème**

Historique:
"Les deux Colonnes" a ouvert le 27 mai 1897, à l'intersection du Chemin de Mesly et de la Route de Brévannes pour faire commerce de vins, liqueurs et spiritueux. Lorsqu'il est tenu par Armand Nadeau en novembre 1926, il est mentionné comme étant un café-hôtel-restaurant.
Toujours en activité, il est le plus ancien café-restaurant de Valenton.

Descriptif:
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en tuile.

Façade : Composition régulière avec baies verticales traditionnelles. Corniche et bandeau moulurés. Nombreux décors de plâtre en façade mouluré ou en aplat imitant la pierre notamment sur les chaînages d'angle, les linteaux et les encadrements de baies.

Intérêt:
- intérêt architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
21	8, rue Elsa Triolet	Maison individuelle	

Historique:
Ancienne dépendance du Château de Valenton.

Descriptif:

Matériaux : Gros œuvre en maçonnerie enduite. Couverture en petites tuiles plates. Toiture à croupe.
Structure : un étage droit et étage sous comble.
Façade : décor enduit imitant la brique en bandeau, linteau et encadrement de baies. Présence de consoles. Baies en plein cintre à l'étage. Lucarnes rampantes et lucarne capucine sur le toit.

Intérêt:
- Architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
22	12, rue Elsa Triolet	Maison individuelle	

Historique:
Ancienne écuries du Château de Valenton.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en pierre de meulière, brique et ciment. Couverture en tuiles
Structure : un rez-de-chaussée et un étage.
Façade : Très décorée avec un jeu sur les contrastes : Contraste dans la volumétrie entre les décrochés de façade et la partie en toit terrasse ; contraste de matériaux entre la pierre de meulière et les décors en brique, le soubassement en ciment, contraste dans la nature des percements entre le premier et le second niveau entre la partie Est et la partie Ouest. Nombreuses modénatures en brique, métal. : Différentes strates de linteaux, bandeaux saillants, encadrement de baies, corniche et couronnement moulurés, denticules de briques, éléments de décor vernissés.

Intérêt:
- Architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
23	3, rue du 19 mars 1962	Maison de ville	1920/1930

Historique:
Maison de type villageois en meulière typique du Val-de-Marne des années 1920/30.

Descriptif:
Matériaux : Pierre de meulière en rocaille et enduit. Couverture en tuiles.
Structure : Rez-de-chaussée et un étage droit.
Façade : Composition simple, ouvertures asymétriques et de taille modeste. Volets bois pleins

Intérêt:
- intérêt architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
24	5, rue Etienne Dolet	Immeuble collectif	

Historique:
Immeuble de rapport du début du 20ème siècle. Ce type d'habitat s'est substitué aux anciennes maisons de bourg offrant une architecture plus urbaine. Ils étaient destinés à la population ouvrière ou à la petite bourgeoisie. Ils sont implantés à l'alignement de l'espace public.

Descriptif:
Immeuble collectif en meulière.
Matériaux : Gros œuvre en pierres de meulière. Couverture en tuiles.

Structure : un rez-de-chaussée et trois niveaux droits.

Façade sobre et soignée avec baies verticales régulières. Horizontalement des bandeaux marquent les hauteurs d'étage. Appui de fenêtre en ferronnerie et volets métalliques persiennés. Le traitement de la façade du rez-de-chaussée diffère par rapport aux étages supérieurs.

Intérêt:
- intérêt architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
25	4, rue Victor Hugo	Chapelle Sainte-Thérèse	1920/1930

Historique:
Chapelle du Val Pompadour date des années 1920-1930, en partie reconstruite après les bombardements de 1944.

Descriptif:
Matériaux : béton enduit et couverture ardoise.

Façade : Construction simple sur une base carrée équipée de baies en plein cintre et d'un clocher.

Intérêt:
- intérêt architectural et mémoriel :

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
26	Rue du 8 mai 1945	Usine Alkan	1920

Historique:
Implantation dans les années 1920 de la première usine de Valenton, celle de René Volet, reprise en mars 1936 par l'industriel Robert Alkan.

Descriptif:
Belle façade empruntant les codes du style Art Déco. Jeu de contraste sur les hauteurs de façade avec une partie centrale plus monumentale. Formes et modénatures géométriques, nombreuses baies verticales et régulières. Décors et corniche moulurés, trumeaux. Garde-corps en ferronnerie sur la partie centrale.

Intérêt:
- intérêt architectural :

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
27	rue de la Faisanderie	Orangerie – Jardin d'hiver	

Historique:
Il s'agit d'un ancien jardin d'hiver, une des dernières traces du jardin paysager qui entourait la maison Noël situé 15 rue du Colonel Fabien. Cet élément architectural appartient désormais à la Cité de l'Etang, propriétaire du bailleur social 3F.

Descriptif:
Appareillage en pierres de meulières. Chaînage d'angle en pierres harpées. Baies en plein cintre.

Intérêt:
- intérêt architectural

Prescription:
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo

2-3. Le petit patrimoine

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
28	Rue Gaston Monmousseau	Puits	
Historique: Puits ancien en pierre			
Intérêt: Mémoriel			
Prescription: Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo			

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
29	Place Vaillant Couturier	Puits	
Historique: Puits ancien en pierre			
Intérêt: Mémoriel			
Prescription: Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo			

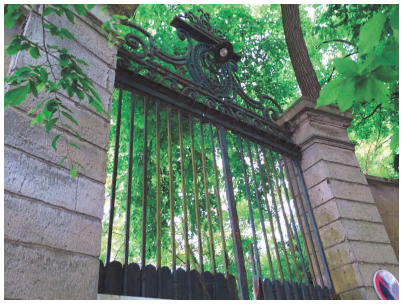
N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
30	Rue Vincent Bureau	Mur en meulière	
Historique: Ancien mur de domaine en pierre meulière			
Intérêt: Mémoriel			
Prescription: Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo 			

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
31	Avenue de la Division du Général Leclerc	Mur en meulière	
Historique: Ancien mur de domaine en pierre meulière			
Intérêt: Mémoriel			
Prescription: Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo 			

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
32	Rue du 11 novembre 1918	Mur en meulière	
Descriptif: Ancien mur de domaine en pierre meulière			
Intérêt: Mémoriel			
Prescription: Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo			

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
33	15, square des libertés	Fresque murale Nelson Mandela	1986
Historique: Fresque réalisée en 1986 par des élèves du collège Joliot-Curie à l'occasion de l'inauguration du square des libertés - Nelson-Mandela, en soutien au peuple noir d'Afrique du Sud.			
Intérêt: Mémoriel			
Prescription: Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo			

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
34	Rue Louis Pergaud	Porte et piliers de la Tourelle	
Descriptif: Porte et piliers d'époque			
Intérêt: Mémoriel			
Prescription: Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo			

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
35	5, rue du Colonel Fabien	Portail et piliers	
Historique: Vestige de l'ancien domaine des Charmilles, propriété ayant appartenu au 19e siècle à Gustave-Louis-Adolphe-Victor-Charles Chaix d'Est-Ange (1800-1876), avocat célèbre sous la Restauration, bâtonnier du barreau de Paris, puis sénateur sous le Second Empire, et fameux héraldiste.			
Descriptif: Portail d'époque surmonté de deux lions sculptés			
Intérêt: Mémoriel			
Prescription: Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo 			

3- Ensemble bâti cohérent

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
A	2-10, rue des écoles	Ensemble urbain cohérents	

Descriptif:
Ensemble de maisons de ville anciennes de type vernaculaire présentant une certaine homogénéité par leur implantation à l'alignement, leurs gabarits variés n'excédant pas R+1 +C, leur couverture en tuiles et la diversité des hauteurs de toits.

Intérêt:
- intérêt architectural et mémoriel

Prescription:
catégorie C – Ensemble bâti cohérent

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
B	1, cours de la Ferme	Cité de la Bergerie	1978

Historique:
Ensemble de logements construit en 1978 réalisés par les architectes Michel Andrault et Pierre Parat. Tous deux formés à l'Ecole nationale supérieure des Beaux-Arts de Paris, ils sont diplômés en 1955. Pierre Parat est par ailleurs diplômé de l'École polytechnique de Lima. Associés dès 1957, ils réalisent très rapidement un grand nombre de logements collectifs. Ils participent à la recherche de nouvelles formes dans le domaine en initiant une architecture de cellules disposées en terrasses et désignées sous le nom de "pyramides". Elles s'apparentent à des maisons individuelles disposées en gradin offrant un jardin suspendu, des terrasses de 35m².
On les trouve notamment à Epernay, Villepinte, Evry.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en béton enduit blanc avec brique rouge. Toiture terrasse.

Structure : rez-de-chaussée et trois étages droits.

Façade : Bandeau enduit (ton blanc initialement) distinguant les différents niveaux en alternance avec le remplissage en briques rouges. Claustras de teinte noire.

Intérêt:
- intérêt architectural

Prescription:
catégorie C – Ensemble bâti cohérent

Photo

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
C	11 rue Gutenberg	Cité du Pré l'arpent	1974

Historique:
Ensemble de 52 logements construit en 1974 réalisés par les architectes Michel Andrault et Pierre Parat. Tous deux formés à l'Ecole nationale supérieure des Beaux-Arts de Paris, ils sont diplômés en 1955. Pierre Parat est par ailleurs diplômé de l'École polytechnique de Lima. Associés dès 1957, ils réalisent très rapidement un grand nombre de logements collectifs. Ils participent à la recherche de nouvelles formes dans le domaine en initiant une architecture de cellules disposées en terrasses et désignées sous le nom de "pyramides". Elles s'apparentent à des maisons individuelles disposées en gradin offrant un jardin suspendu, des terrasses de 35m².
On les trouve notamment à Epernay, Villepinte, Evry.

Descriptif:
Matériaux : Gros œuvre en béton enduit blanc avec brique rouge. Toiture terrasse.

Structure : rez-de-chaussée et deux étages droits.

Façade : Bandeau enduit (ton blanc initialement) distinguant les différents niveaux en alternance avec le remplissage en briques rouges. Claustras de teinte noire.

Intérêt:
- intérêt architectural

Prescription:
catégorie C – Ensemble bâti cohérent

Photo

TITRE 9 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

(article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».

A ce titre, certains espaces naturels ou paysagers remarquables, constitutifs de la trame verte et bleue, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Quatre catégories ont été définies :

- les espaces paysagers ou récréatifs à protéger, identifiés par un quadrillage vert sur le document graphique ;
- les mares et étangs à protéger, identifiés par un aplat bleu sur le document graphique ;
- le ru de Gironde, identifié par un trait plein bleu sur le document graphique ;
- une zone de non constructibilité en bordure d'un massif boisé de 50m de profondeur, identifié par un figuré noir sur le document graphique.

1- Les espaces paysagers ou récréatifs à protéger

Les espaces paysagers ou récréatifs à protéger font l'objet de prescriptions spéciales édictées aux articles 2 et 13 des zones concernées.

Photographies	Dénomination *et adresse*
	Square des Grouettes (public)
	Parc de la Libération (public)

Photographies	Dénomination *et adresse*
	Square Lucien Sampaix (public)
	Parc du Château (propriété privée) *Rue Etienne Dolet* *Rue Francisco Ferrer* *Rue Vincent Bureau* *Rue Paul Cézanne*
	Jardin privé *15 rue du Colonel Fabien*
	Parc privé *Cité de l'Etang*

Photographies	Dénomination *et adresse*
	Parc Jacques Duclos (public)
	Square des Tourelles (public)
	Jardin privé du Château de la Tourelle *Place Eugène Leroy*
	Espaces verts privés *La Lutèce*

Photographies	Dénomination *et adresse*
	Parc des Charmilles (privé)
	Talus et espaces paysagers du SIAAP (privés)
	Square public *Place Joliot-Curie*

2- Les mares et étangs à protéger

Photographies	Dénomination et localisation
	Ballastières *SIAAP*
	Plans d'eau *Parc départemental de la Plage Bleue*
	Etang *Cité de l'Etang*
	Bassin de rétention *Espace Senior*

3- Le ru de Gironde

Le ru de Gironde a été identifié sur tout son linéaire, qu'il soit canalisé ou à l'air libre.
A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

4- Zone de non constructibilité en bordure d'un massif boisé

En bordure du Bois Cerdon, une zone de 50m de profondeur a été définie afin de protéger la lisière boisée. Des prescriptions spéciales sont édictées dans le règlement de la zone A.