

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Dossier d'approbation

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>4</u>
<u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>17</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	86
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>95</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	96
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	114
<u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>119</u>
<u>TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....</u>	<u>127</u>

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article L. 123-1-5 du code de l’Urbanisme

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d’aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d’utilisation des sols permettant d’atteindre les objectifs mentionnés à l’article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l’interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des

ARTICLE 1 : CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s’applique sur la totalité du territoire de la commune de Villiers-sur-Marne.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Villiers-sur-Marne est divisé en :

Zones urbaines :

- La zone Ua correspondant au centre-ville élargi,
- La zone Ut qui définit les axes structurants de la commune,
- La zone Uc à dominante d’habitat collectif,
- La zone Up à dominante d’habitat pavillonnaire,
- La zone Ue qui qualifie les zones d’équipements,
- La zone Ux à dominante d’activités.

Zones à urbaniser :

- La zone 1AUh à dominante d’habitat,
- La zone 1Aux à dominante d’activités,
- La zone 2AU d’urbanisation à long terme.

Zones naturelles :

- La zone N qui correspond au Bois Saint Martin.

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11-a° du Code de l’Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-8° et R.123-11.d du même Code ;
- la localisation des espaces et éléments architecturaux et paysagers soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-7° du même Code ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l’article L.123-1-5-7bis du Code de l’Urbanisme.
- une inscription graphique sur les dérogations de hauteurs
- le patrimoine à protéger

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GENERALES

1/ Les règles et servitudes d’urbanisme définies par ce PLU ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l’objet d’adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l’objet d’une décision motivée de l’autorité compétente.

2/ Principe d’application du présent règlement et plus particulièrement sur l’articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones.

L’article 1 liste les occupations du sol interdites. Par conséquent, les utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L’article 2 liste les conditions particulières qui s’appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l’article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d’un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d’Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l’ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l’application de l’article 682 du Code Civil.

L’accès correspond à l’espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d’assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

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. L’acrotère est souvent constitué d’un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d’étanchéité.

Alignement

Il s’agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu’il n’est pas prévu d’élargissement de la voie, il s’agit de l’alignement actuel. Lorsqu’il est prévu un élargissement de la voie, il s’agit de l’alignement futur. Dans ce cas, l’élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant aussi sur le plan de zonage.

Amélioration des constructions existantes

Seront considérés comme travaux d’amélioration d’une construction, l’agrandissement, la transformation, la confortation, ou l’aménagement d’une construction existante depuis plus de 10 ans, sous réserve que la surface de plancher de l’agrandissement éventuel ne soit pas supérieur à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d’une surface de plancher inférieure à 25m² et d’une hauteur au faîtage inférieure à 3m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l’usage d’habitation ;
- être affectée à usage de garage, d’abri de jardin, d’abri vélos, de bûcher, de local d’ordures ménagères... ;
- ne pas posséder de passage intérieur entre l’annexe et la construction principale.

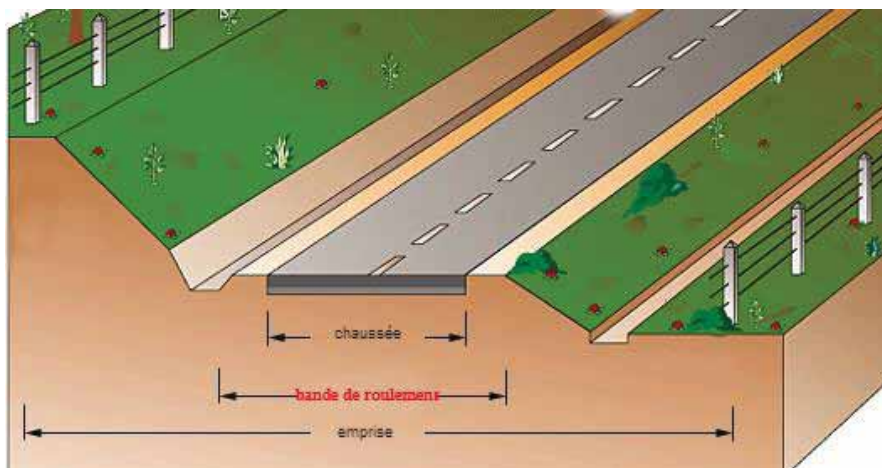
Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Bande de roulement (pour la voirie)

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), l’éventuel terre-plein central et les bandes dérasées (ou accotements stabilisés) le cas échéant.



Coefficient d’Occupation des Sols (COS)

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d’être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple : un COS de 0,50 permet d’obtenir 0,50m² de surface de plancher pour 1m² de terrain, soit pour un terrain de 400m², une surface de plancher de 200m² (400 x 0,50 = 200m²)

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu’une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l’un avec l’autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu’un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

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	<p>L’artisanat regroupe l’ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - menuiserie ; - 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 et services	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C’est principalement la notion d’accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d’achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d’art, animalerie.
Entrepôts	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>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</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	<p>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.</p> <p>L’exploitation forestière est un processus de production s’appliquant à un ensemble d’arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	<p>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,...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d’hôtes.</p>
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	<p>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.</p> <p>Les aires d’accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d’exposition constituent notamment des services publics ou d’intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

Division de propriété

Une division foncière est la création conventionnelle d’une limite future à l’intérieur d’une même propriété. Elle est généralement effectuée en vue d’une vente, d’une donation, d’un partage de famille, d’une expropriation.

Emprise au sol

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le **coefficient d’emprise au sol** est un coefficient établi par la commune (via l’article 9 du PLU) permettant de définir la surface au sol d’une parcelle constructible. La surface au sol constructible d’une parcelle est égale au CES multiplié par la surface de la parcelle.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d’utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s’il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les surfaces traitées en evergreen ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Façade - pignon

Face latérale d’un bâtiment, en générale triangulaire, initialement parallèle aux fermes de la charpente et portant les versants du toit, comporte peu ou pas d’ouvertures importantes.

Fond de parcelle

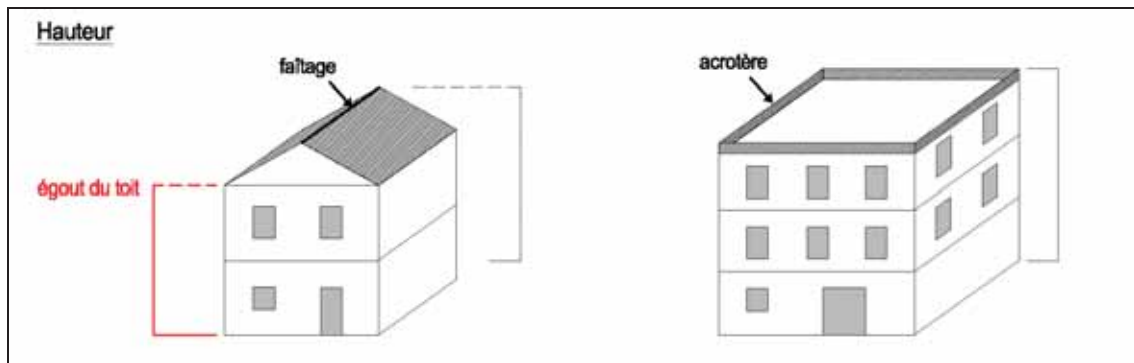
Dans le cas d’un terrain de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle la limite du terrain opposée à celle par laquelle s’effectue l’accès principal à la construction. Dans les autres cas, est dénommée fond de parcelle la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet axe principal, à l’exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n’y a pas de fond de parcelle. (cf. le schéma de la définition des limites séparatives)

Hauteur

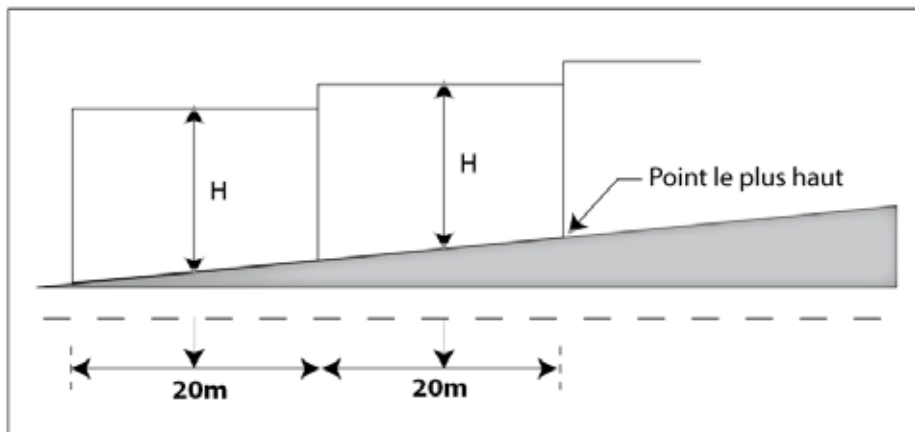
La hauteur maximale se mesure au niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprises, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d’ascenseurs à condition que leur superficie n’excède pas 1/10^{ème}

de la superficie du dernier niveau de la construction ; les gardes corps, les acrotères, dont la hauteur ne dépasse pas 1m au-dessus du fini de la terrasse.

Dans une bande de 25m, comptée à partir de l’alignement des emprises publiques ou des voies, le point de référence pour le calcul de la hauteur est pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 25m, le point de référence est pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction.



Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d’elles.



Installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE)

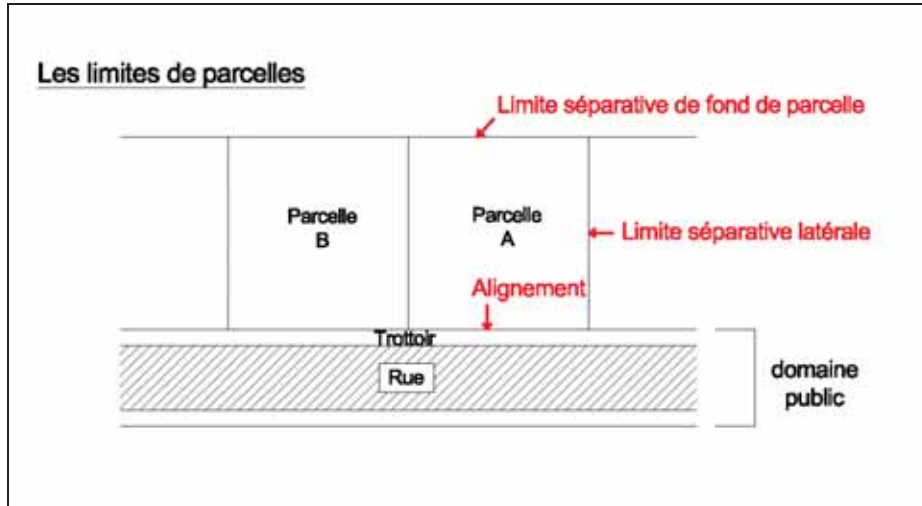
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d’inconfort, d’insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d’Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l’ensemble des limites d’une unité foncière.

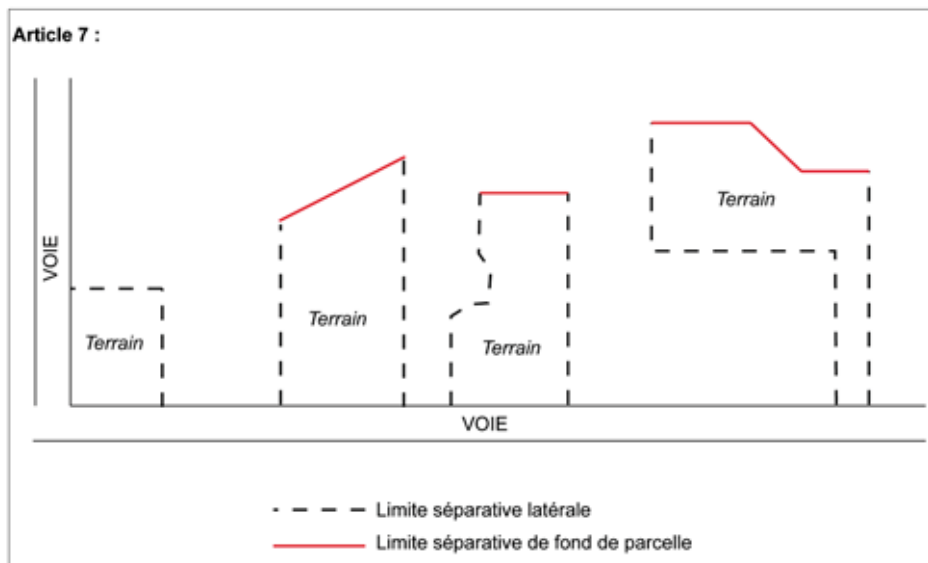
Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l’alignement ;
- les limites à l’alignement



En se référant à un terrain présentant une configuration d’un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l’acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Opération d’aménagement d’ensemble

Constituent des opérations d’aménagement d’ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d’aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Recul par rapport à l’alignement

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d’emprise publique, de voie ou d’emplacement réservé. Les balcons, les marquises, les auvents, les perrons et les escaliers peuvent s’implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

Il est constitué par l’espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d’une limite séparative ou d’une construction.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d’une même construction.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d’une façade d’une construction et non constitutive d’une surface de plancher. Les saillies dépassant le plan d’une façade de plus de 60cm à partir du R+1 et 20cm en deçà sont interdites en surplomb des emprises publiques.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l’autorisation de la construction avant travaux d’adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

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.

Vues directes

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l’ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l’ouverture, majorée de 0,60m de part et d’autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l’ouverture en tenant lieu.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n’excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d’escalier, porte de garage ;
- les ouvertures dont l’allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n’excède pas 1,80m ;
- les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n’excède pas 7 m² ;
- les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n’ayant pas elle-même d’ouvertures sur ce pignon ;

- les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d’une même construction.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

PREAMBULE

La **zone UA** est une zone urbaine dense correspondant au centre-ville élargi. Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,...) qui contribue à son attractivité.



Trois sous-secteurs ont été définis :

- un **secteur Ua1** correspondant au secteur nord de la gare et au secteur nord du centre-ville, à proximité des secteurs de plan de masse ;
- un **secteur Ua2** correspondant au cœur historique du centre-ville ;
- un **secteur Uapm** correspondant au périmètre d’études du centre-ville et d’une future zone d’aménagement.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l’exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d’entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l’extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l’habitation si l’occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d’épaves ou de véhicules d’occasion notamment lorsqu’ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- constructions, extension, installations et ouvrages destinés à l’industrie ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- installations classées pour la protection de l’environnement, à l’exception de celles mentionnées à l’article UA.2 ;
- suppression des cellules commerciales en rez-de-chaussée et transformation en logements des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l’article L.123-1-5-7°bis du Code de l’urbanisme.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l’environnement à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l’habitat environnant et qu’il n’en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l’extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l’environnement, à condition qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l’intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;
- les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu’elles n’apportent pas de nuisances au voisinage.

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l’usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d’usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l’aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d’exécution, afin d’assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d’accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l’alimentation en eau potable et en électricité, l’évacuation des eaux usées conformément aux règles d’hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un débouleur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l’autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. En Ua1:

Les constructions nouvelles doivent être implantées obligatoirement à l’alignement.

Les constructions en second rang sont autorisées lorsqu’elles font partie d’une opération d’ensemble.

Tout surplomb de l’emprise publique de plus de 60cm est interdit à partir du niveau R+1. En rez-de-chaussée, le surplomb autorisé est de 20cm maximum.

6.2. En Ua2 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans un recul compris entre 3m à 5m par rapport à l’alignement.

Un recul différent peut néanmoins être autorisé à l’une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins ;
- des reculs ponctuels inférieurs à 3m et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés lorsque l’environnement ou l’expression d’une recherche architecturale les justifient.

Les constructions en second rang sont autorisées à condition qu’il existe déjà un front urbain continu constitué d’une construction.

6.3. En Uapm uniquement

Se référer au plan détaillé de chaque ilot (cf. les plans annexés au PLU).

Tout surplomb de l’emprise publique de plus de 60cm est interdit à partir du niveau R+1. En rez-de-chaussée, le surplomb autorisé est de 20cm maximum.

6.4. Dans l’ensemble de la zone Ua :
Les services publics ou d’intérêt collectif et les commerces ou l’artisanat de plus de 500m² de surface de plancher doivent s’implanter à l’alignement ou avec un retrait de 5m minimum par rapport à l’alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

A l’intérieur de la marge de recul, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu’ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l’angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur. Cette dimension sera portée à 7m en cas d’intersection avec une voie nationale ou départementale.

Ajouter l’exception pour les ouvrages de la SGP.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En Ua1 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s’implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Les constructions nouvelles peuvent s’implanter sur la limite de fond de parcelle ou en retrait de 5m minimum par rapport à celle-ci.

7.2. En Ua2 uniquement :

Les constructions peuvent s’implanter sur les deux limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait :

- s’il existe une vue directe, le retrait doit être au minimum de 5m ;
- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,50m.

Par rapport à la limite de fond de parcelle, le retrait doit être au minimum et dans tous les cas de 5m.

7.3. En Ua1 et Ua2 uniquement :

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d’un dispositif fixe formant écran d’au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l’intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les constructions annexes peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives. Les annexes peuvent s’implanter sur la limite formant fond de parcelle.

7.4. En Uapm uniquement :

Se référer au plans détaillés de chaque ilot, annexés au PLU.

Dans l’ensemble de la zone UA ajouter l’exception pour les ouvrages de la SGP. **ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent respecter les règles d’implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes ou les baies percées sur les façades d’une même construction, le retrait minimum autorisé est de 5m ;

- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50m ;
- Pour les annexes et pour les équipements publics, aucune règle n’a été fixée.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En Ua1 uniquement :

Il n’est pas fixé de règle.

9.2. En Ua2 uniquement :

L’emprise au sol dans l’ensemble de la zone UA ne pourra excéder 75%.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles.

9.3. En Uapm uniquement :

L’emprise au sol des constructions en secteur Uapm résulte de l’application des dispositions figurant aux documents graphiques annexés au PLU.

Pour les constructions et installations nécessaire au réseau de transport public du Grand Paris, l’emprise pourra être portée à 100%.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans l’ensemble de la zone Ua :

La hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être au minimum de 3,20m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau. Cette hauteur peut-être soit réduite, soit augmentée pour être en accord avec les bâtiments voisins.

10.2. En Ua1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faîtage de la construction.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

Une tolérance de 1m pour les rez-de-chaussée commerciaux et les édicules techniques, soit 4,20m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau et une hauteur maximale de 16m au faîtage en UA1.

10.3. En Ua2 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12m au faîtage de la construction.

10.4. En Uapm uniquement :

Se référer au plans détaillés de chaque ilot, annexés au PLU.

10.5. Dispositions particulières :

Lorsqu’une construction s’édifie à côté d’une construction plus élevée que la réglementation en vigueur, il est autorisé un dépassement de hauteur du futur bâtiment afin que la différence entre les deux faîtages soit strictement de 1,50m.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Il conviendra d’éviter un vocabulaire architectural et l’utilisation de matériaux non appropriés à la région.

En application de l’article R.111-21 du Code de l’Urbanisme, un projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s’implantent à l’alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l’animation des façades.

Sont interdits l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l’emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Le revêtement des façades doit être d’une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l’objet d’une composition qui s’intègre à l’environnement.

Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l’effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, pompes à chaleur, antennes relais, etc.), à l’exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur...), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d’un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Les éléments des dispositifs d’énergie solaire intégrées de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

Lorsqu’une construction nouvelle vient s’accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu’un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l’objet d’un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L’installation ou le rehaussement des conduits de cheminés ne peuvent pas rester en matériaux bruts.

Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d’eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l’objet d’un repérage et d’une protection au titre de l’article L.123-1-5.7° du Code de l’Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n’interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s’insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d’une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l’édifice repéré.

11.4. Intégration des façades principales des commerces :

Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d’exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d’immeubles.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l’immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s’adapter à l’architecture de l’immeuble concerné ;
- Lorsqu’un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L’utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu’une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural, celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l’installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d’une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1^{er} étage, en s’inspirant des systèmes traditionnels (corniches ...). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

11.5. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L’utilisation de l’ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Les toitures doivent présenter une pente d’au moins 15°.

Les toitures terrasses et les acrotères sont interdits.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas d’implantation en recul par rapport à l’alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d’un muret d’une hauteur maximale de 80 cm surmonté d’un dispositif à claire-voie (bois, grilles) et éventuellement doublé d’un écran végétal. L’utilisation d’éléments rapportés, en particulier d’aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage est toléré.

Sont interdits : l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l’emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l’angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d’assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l’entier supérieur.

Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière (même partiellement comprises dans le périmètre) située à moins de 300m d’une gare RER.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x2,30m

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	1,2 places de stationnement par logement Uapm : 1 place de stationnement par logement 10% des places d’un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d’un point de charge permettant la recharge normale d’un véhicule électrique ou hybride.
Logements locatifs financés à l’aide prêts aidés de l’Etat	1 place par logement
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement
Commerce et artisanat	La création d’un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n’est pas soumis à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m ² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m ² de surfaces de plancher.
Bureaux et services	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitat	1 espace dédié (pouvant être inclus dans la zone de stationnement des véhicules) 5m ² pour un logement et 1m ² par logement supplémentaire dans la limite de 100m ²
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1pl/10 employés

12.4. Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire dans une limite de 100m ² .
Bureaux	1,5% de la Surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1pl/10 employés

12.5. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

La création d’aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les aires de stockage à l’air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d’essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L’utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
Arbres	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Alisier torminal	Sorbus torminalis	
Orme commun	Ulmus minor	
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
Laurier tin	Viburnum tinus	

13.2. Dispositions particulières au secteur Ua2 :

Les parcelles doivent comporter au moins 15% d’espaces verts.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

13.3. Dispositions particulières aux secteurs Uapm :

Les surfaces à vocation d’espaces verts sont définies sur les documents graphiques annexés au PLU.

13.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d’espaces libres, d’espaces verts, d’aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l’usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d’un arbre doit être compensé par la plantation d’un arbre de même qualité.

13.5. Dispositions particulières aux secteurs jardin :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l’objet d’une minéralisation (piscine, terrasse, escalier, allée, annexe...);
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d’impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

13.6. Dispositions particulières aux espaces paysagers :

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l’emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L’ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone UT

PREAMBULE

La **zone UT** correspond aux axes d’entrée de ville ou de centre-ville structurant le territoire et identifiés dans le PADD. L’objectif est de redonner une cohérence urbaine à ces axes aujourd’hui très hétérogène, en autorisant une densification maîtrisée. La zone UT doit assurer une transition entre le tissu dense du centre-ville ou des ensembles d’habitat collectif et le tissu pavillonnaire plus aéré.



ARTICLE UT.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l’exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d’entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l’extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l’habitation si l’occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d’épaves ou de véhicules d’occasion notamment lorsqu’ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l’industrie ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- installations classées pour la protection de l’environnement, à l’exception de celles mentionnées à l’article UA.2 ;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces identifiés sur le plan de zonage au titre de l’article L.123-1-5-7°bis du Code de l’urbanisme.

ARTICLE UT.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l’environnement à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l’habitat environnant et qu’il n’en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l’extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l’environnement, à condition qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l’intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

ARTICLE UT.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l’usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d’usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR..).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l’aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d’exécution, afin d’assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d’accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE UT.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l’alimentation en eau potable et en électricité, l’évacuation des eaux usées conformément aux règles d’hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l’autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UT.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UT.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. En Ut1 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de l’alignement des emprises publiques et de voies, dans une bande comprise entre 3 et 5m

6.2. En Ut2 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l’alignement.

Tout surplomb de l’emprise publique de plus de 60cm est interdit à partir du niveau R+1. En rez-de-chaussée, le surplomb autorisé est de 20cm maximum.

6.3. Dans l’ensemble de la zone Ut :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles

Les propriétés situées à l’angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur ; cette dimension sera portée à 7m en cas d’intersection avec une voirie nationale ou départementale.

A l’intérieur de la marge de recul, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu’ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

Des reculs différents pourront être autorisés dans une limite de 20% :

- pour tenir compte de l’implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour l’implantation d’ouvrages liés à la distribution d’énergie.

ARTICLE UT.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En Ut1 uniquement :

Les constructions nouvelles peuvent s’implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport à celles-ci. En cas de retrait :

- si il existe une vue direct le retrait doit être au minimum de 5m ;
- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,50m.

7.2. En Ut2 uniquement :

Les constructions nouvelles situées en front bâti le long de la voie doivent s’implanter sur les limites séparatives.

Les constructions nouvelles situées en second rang peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait de 5m s’il existe des vues directes et de 2,50m dans le cas contraire.

7.3. Dans l’ensemble de la zone Ut :

Les constructions nouvelles doivent s’implanter à 5m minimum de la limite de fond de parcelle.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d’un dispositif fixe formant écran d’au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l’intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les constructions annexes peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UT.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d’implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 4m ;
- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50m ;

ARTICLE UT.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En Ut1 uniquement :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l’unité foncière.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

9.2. En Ut2 uniquement :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l’unité foncière.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

ARTICLE UT.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. En zone Ut1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra dépasser 12m au faîtage ou à l’acrotère à l’exception des parcelles indiqués au plan de zonage :

- Route de bry : 15m au faîtage ou à l’acrotère
- Rue du Général Leclerc : 15m au faîtage ou à l’acrotère
- Boulevard de Friedberg : 18m au faîtage ou à l’acrotère

La hauteur des constructions accueillant des services publics ou d’intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

10.2. En zone Ut2 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra dépasser 15m au faîtage ou à l’acrotère à l’exception des parcelles indiqués au plan de zonage :

-Rue du général de Gaulle : 12 m au faîtage

10.3. Dispositions particulières :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE UT.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Il conviendra d’éviter un vocabulaire architectural et l’utilisation de matériaux non appropriés à la région.

En application de l’article R.111-21 du Code de l’Urbanisme, un projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s’implantent à l’alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l’animation des façades.

Sont interdits l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l’emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Le revêtement des façades doit être d’une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l’objet d’une composition qui s’intègre à l’environnement.

Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l’effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, pompes à chaleur, antennes relais, etc.), à l’exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur...), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d’un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Les éléments des dispositifs d’énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

Lorsqu’une construction nouvelle vient s’accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu’un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l’objet d’un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L’installation ou le rehaussement des conduits de cheminés ne peuvent pas rester en matériaux brutes.

Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d’eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l’objet d’un repérage et d’une protection au titre de l’article L.123-1-5.7° du Code de l’Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n’interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s’insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d’une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l’édifice repéré.

11.4. Intégration des façades principales des commerces :

Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d’exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d’immeubles.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l’immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s’adapter à l’architecture de l’immeuble concerné ;
- Lorsqu’un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L’utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu’une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou, celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l’installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d’une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1^{er} étage, en s’inspirant des systèmes traditionnels (corniches ...). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

11.5. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L’utilisation de l’ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu’elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas d’implantation en recul par rapport à l’alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d’un muret d’une hauteur maximale de 80 cm surmonté d’un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d’un écran végétal. L’utilisation d’éléments rapportés, en particulier d’aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage est toléré.

Sont interdits : l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l’emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l’angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

ARTICLE UT.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d’assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l’entier supérieur.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière située à moins de 300m d’une gare RER.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

En cas d’impossibilité d’aménager les places nécessaire sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l’article L. 123-1-12 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la création ou l’acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x2,30m

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	1,2 places de stationnement par logement 10% des places d’un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d’un point de charge permettant la recharge normale d’un véhicule électrique ou hybride.
Logement locatif social	1 place par logement
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement
Commerce et artisanat	La création d’un commerce de moins de 150 m ² de surface de

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	<p>plancher dans un immeuble existant n’est pas soumis à la création de place de stationnement.</p> <p>1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m² de surface de plancher intégré à une construction neuve.</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m² de surfaces de plancher.</p>
Bureaux et services	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitat	1 espace dédié (pouvant être inclus dans la zone de stationnement des véhicules) 5m ² pour un logement et 1m ² par logement supplémentaire dans la limite de 100m ²
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place/10 employés

12.4. Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire dans une limite de 100m ² .
Bureaux	1,5% de la Surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place/10 employés

12.5. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

La création d’aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

ARTICLE UT.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les aires de stockage à l’air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d’essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L’utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
Arbres	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraeaster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
	Alisier torminal	Sorbus torminalis
Orme commun	Ulmus minor	
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
Sureau noir	Sambucus nigra	

Type	Nom Français	Nom Latin
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

13.2. Dispositions particulières au secteur Ut1 :

Les parcelles doivent comporter au moins 30% d’espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

Ces règles ne s’appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13.3. Dispositions particulières aux secteurs Ut2 :

Les parcelles doivent comporter au moins 15% d’espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

Les toitures terrasses végétalisés sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface et à condition qu’elles soient semi-intensives.

Ces règles ne s’appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d’espaces libres, d’espaces verts, d’aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l’usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d’un arbre doit être compensé par la plantation d’un arbre de même qualité.

13.5. Dispositions particulières aux secteurs jardin :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l’objet d’une minéralisation (annexe, piscine, terrasse, escalier, allée...) ;
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d’impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

13.6. Dispositions particulières aux espaces paysagers :

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l’emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

ARTICLE UT.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UT.15: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UT.16: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

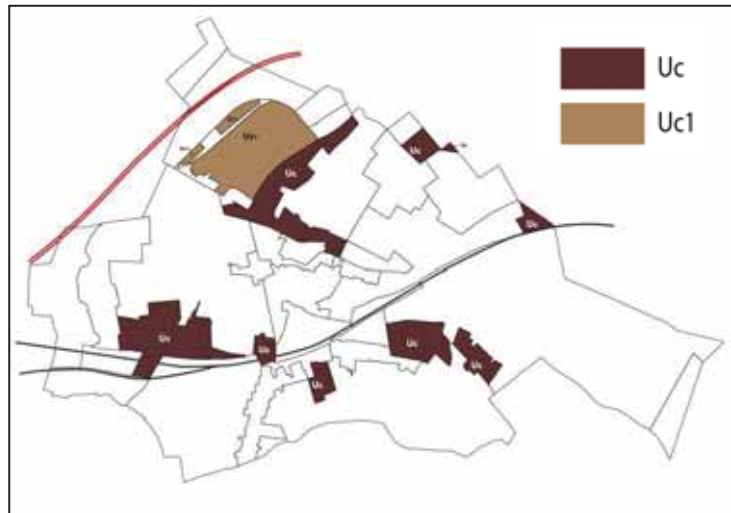
L’ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone UC

PREAMBULE

La **zone UC** correspond aux ensembles d’habitat collectif comportant une emprise au sol faible et des hauteurs de bâtiments conséquentes.

Un **secteur UC1** a été défini pour tenir compte du projet de rénovation urbaine du quartier des Hautes Noues.



ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l’exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d’entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l’extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l’habitation si l’occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d’épaves ou de véhicules d’occasion notamment lorsqu’ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l’industrie ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- installations classées pour la protection de l’environnement, à l’exception de celles mentionnées à l’article UA.2 ;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces identifiés sur le plan de zonage au titre de l’article L.123-1-5-7°bis du Code de l’urbanisme.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l’environnement à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l’habitat environnant et qu’il n’en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l’extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l’environnement, à condition qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l’intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l’usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d’usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR..).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l’aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d’exécution, afin d’assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d’accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l’alimentation en eau potable et en électricité, l’évacuation des eaux usées conformément aux règles d’hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuilage.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l’autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. En UC uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à l’alignement des emprises publiques et des voies.

Un recul différent peut néanmoins être autorisé à l’une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l’alignement ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d’un bâtiment existant situé en recul ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

6.2. En Uc1 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul par rapport à l’alignement des emprises publiques et des voies dans les conditions suivantes : la façade sur rue des constructions doit être édifiée dans une bande comprise entre 3 et 5m comptés à partir de l’alignement (actuel ou futur).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l’implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui de la construction existante ;
- les constructions à vocation de services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter à l’alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l’alignement (existant ou futur).

6.3. Dans l’ensemble de la zone Uc :

Pour les constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles

A l’intérieur de la marge de recul, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu’ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En Uc uniquement :

Les constructions peuvent s’implanter sur une des limites séparatives ou en retrait de celle-ci. En cas de retrait :

- si il existe une vue directe le retrait doit être au minimum de 8m ;
- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,50m ;

- par rapport à la limite de fond de parcelle, le retrait minimum est de 5m.

7.2. En Uc1 uniquement :

Les constructions peuvent s’implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, sauf convention résultant d’un contrat de cour commune, celui-ci devra être égal à :

- au moins 8m si la façade comporte des vues directes ;
- au moins 2,50m dans le cas contraire.

7.3. Dans l’ensemble de la zone Uc :

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d’un dispositif fixe formant écran d’au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l’intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les constructions annexes peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

L’ensemble des règles précédentes pourra être modifié :

- pour permettre l’amélioration des constructions existantes dont l’implantation est non conforme aux dites règles ;
- pour l’implantation d’ouvrages liés à la distribution d’énergie ;
- pour l’implantation des constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d’implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes ou les baies percées sur les façades d’une même construction, le retrait minimum autorisé est de 8m ;
- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50m ;
- pour les annexes, aucune règle n’a été fixée.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie l’unité foncière à l’exception des constructions à vocation de commerces ou de services publics ou d’intérêt collectif pour lesquelles l’emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. En Uc uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faitage de la construction et à 12m à l’acrotère.

Les constructions destinées aux services publics ou d’intérêt collectif ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

10.2. En Uc1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m à l’acrotère de la construction.

Les constructions destinées aux services publics ou d’intérêt collectif ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

10.3. Dispositions particulières :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Il conviendra d’éviter un vocabulaire architectural et l’utilisation de matériaux non appropriés à la région.

En application de l’article R.111-21 du Code de l’Urbanisme, un projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s’implantent à l’alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l’animation des façades.

Sont interdits l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l’emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Le revêtement des façades doit être d’une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l’objet d’une composition qui s’intègre à l’environnement.

Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l’effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, pompes à chaleur, antennes relais...), à l’exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur...), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d’un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Les éléments des dispositifs d’énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d’eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l’objet d’un repérage et d’une protection au titre de l’article L.123-1-5.7° du Code de l’Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n’interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s’insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d’une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l’édifice repéré.

11.4. Intégration des façades principales des commerces :

Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d’exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d’immeubles.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l’immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s’adapter à l’architecture de l’immeuble concerné ;
- Lorsqu’un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

- L’utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu’une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural, celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l’installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d’une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1^{er} étage, en s’inspirant des systèmes traditionnels (corniches ...). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

11.5. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L’utilisation de l’ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

En Uc1, les toitures terrasse sont recommandées.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas d’implantation en recul par rapport à l’alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d’un muret d’une hauteur maximale de 80 cm surmonté d’un dispositif à claire-voie (bois, grilles) et éventuellement doublé d’un écran végétal. L’utilisation d’éléments rapportés, en particulier d’aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage est toléré.

Sont interdits : l’emploi à nu de matériaux destinés à être, l’emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l’angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d’assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l’entier supérieur.

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x2,30m

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière située à moins de 300m d’une gare RER.

12.2. En Uc uniquement :

12.2.1. Normes de stationnement automobile:

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	1,2 places par logement 10% des places d’un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d’un point de charge permettant la recharge normale d’un véhicule électrique ou hybride.
Logement locatif social	1 place par logement
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement
Commerce et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu’à 100m ² de surface de plancher et 1 place par 100m ² de surface de plancher supplémentaire. En cas d’extension, une place par 100m ² de surface de plancher supplémentaire.
Bureaux et services	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins

12.2.2. Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitat	1 espace dédié (pouvant être inclus dans la zone de stationnement des véhicules) 5m ² pour un logement et 1m ² par logement supplémentaire dans une limite de 100m ²
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place/10 employés

12.2.3. Normes de stationnement pour vélos et poussettes:

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire dans une limite de 100m ² .
Bureaux	1,5% de la Surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place/10 employés

12.3. En Uc1 uniquement :

12.3.1. Normes de stationnement automobile:

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	1,5 place par logement 10% des places d’un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d’un point de charge permettant la recharge normale d’un véhicule électrique ou hybride.
Logement locatif social	1 place par logement
Résidence séniors et étudiants	0,7 place par logement
Commerce et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu’à 100m ² de surface de plancher et 1 place par 100m ² de surface de plancher supplémentaire. En cas d’extension, une place par 100m ² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas de la reprise d’un commerce existant, il ne sera pas demandé de

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	place de stationnement.
Bureaux et services	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s’il en existe ou 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, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l’usage de ces places illusoire, voire impossible.

12.3.2. Normes de stationnement des deux roues motorisés :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitat	1 espace dédié (pouvant être inclus dans la zone de stationnement des véhicules) 5m ² pour un logement et 1m ² par logement supplémentaire dans une limite de 100m ²
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place/10 employés

12.3.3. Normes de stationnement pour vélos et poussettes:

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire dans une limite

	de 100m ² .
Bureaux	1,5% de la Surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place/10 employés

12.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

La création d’aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l’abattage d’arbres doit se limiter au strict nécessaire pour la réalisation des constructions autorisées.

Les parcelles doivent comporter au moins 30% d’espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre. Ces règles ne s’appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface et à condition qu’elles soient semi-intensives.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d’intérêt collectif ou de commerce, les parcelles doivent comporter au moins 20% d’espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

Pour les constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de surface hors parcs de stationnement publics ou privés. De plus, un arbre de haute tige par 500m² de surface, hors parcs de stationnement publics ou privés, devra être planté.

Les aires de stockage à l’air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d’essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L’utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
Arbres	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica

Type	Nom Français	Nom Latin
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
	Alisier torminal	Sorbus torminalis
	Orme commun	Ulmus minor
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

13.2. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d’espaces libres, d’espaces verts, d’aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l’usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d’un arbre doit être compensé par la plantation d’un arbre de même qualité.

13.3. Dispositions particulières aux secteurs jardin :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l’objet d’une minéralisation (piscine, terrasse, escalier, allée...) ;
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d’impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

13.4. Dispositions particulières aux espaces paysagers :

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l’emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L’ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

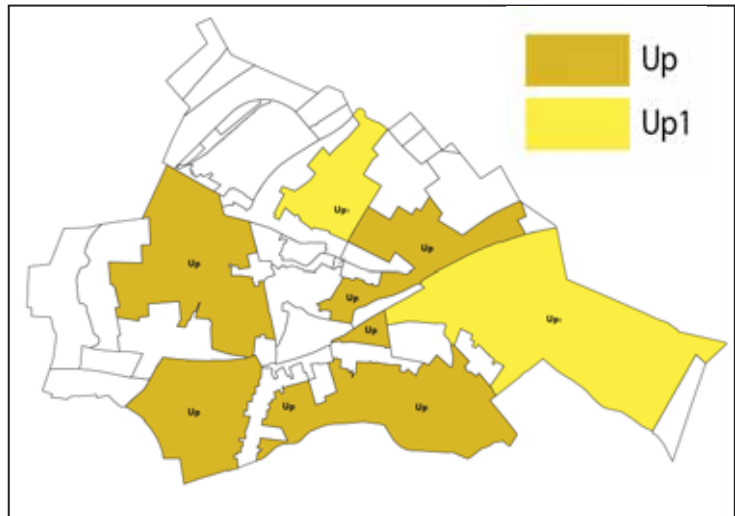
Dispositions applicables à la zone UP

PREAMBULE

La zone **Up** correspond aux zones pavillonnaires.

Deux sous-secteurs ont été définis :

- un **secteur Up** correspondant au tissu pavillonnaire dense qui compose les quartiers les Luats, les Perroquets et une partie des Ponceaux ;



- un **secteur Up1** correspondant au tissu pavillonnaire aéré c'est-à-dire au quartier des stades et du Bois de Gaumont.

ARTICLE UP.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ainsi que leur extension ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP.2 ;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- les commerces et l'artisanat de plus de 500m² de surface de plancher.

ARTICLE UP.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l’environnement à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l’habitat environnant et qu’il n’en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l’extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l’environnement, à condition qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l’intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

ARTICLE UP.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l’usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d’usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR..).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l’aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d’exécution, afin d’assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d’accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE UP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l’alimentation en eau potable et en électricité, l’évacuation des eaux usées conformément aux règles d’hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuilage.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l’autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à l’alignement des emprises publiques et des voies.

Un recul moindre peut néanmoins être autorisé à l’une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l’alignement ; dans ce cas, le recul de la construction projeté doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d’un bâtiment existant situé en recul ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- dans le cas des aménagements et des constructions du Grand Paris
- dans le cas d’aménagement ou de constructions liés aux besoins ferroviaires.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l’angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur. Cette dimension sera portée à 7m en cas d’intersection avec une voie nationale ou départementale.

A l’intérieur de la marge de recul, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu’ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En Up uniquement :

Pour les constructions nouvelles dont la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 11m, l’implantation est possible sur les limites séparatives latérales.

Les constructions nouvelles dont la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 11m, pourront s’implanter sur une limite séparative latérale. En cas de retrait :

- si il existe une vue directe le retrait doit être au minimum de 5m ;
- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,50m.
- pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 2,5 m minimum de toute limite de propriété quand le rebord a une hauteur inférieur à 60cm, et en retrait d’au moins 5m quand le rebord a une hauteur supérieure à 60cm.

Les annexes peuvent s’implanter sur les limites latérales de propriété y compris sur la limite opposée à celle sur laquelle la construction principale est implantée..

Les constructions nouvelles doivent s’implanter à 5m minimum de la limite de fond de parcelle.

7.2. En Up1 uniquement :

Les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 11m, les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 11m et 17m, un retrait au moins par rapport à l’une des limites séparatives sera obligatoire
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 17m, les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives sauf si une construction voisine est implanté en limite séparative. Dans ce dernier cas, la construction pourra s’implanter en prolongement de la construction existante.

S’il existe une vue directe, le retrait doit être au minimum de 5m et dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,50m.

Les constructions nouvelles doivent s’implanter à 5m minimum de la limite de fond de parcelle.

- pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 2,5 m minimum de toute limite de propriété quand le rebord a une hauteur inférieur à 60cm, et en retrait d’au moins 5m quand le rebord a une hauteur supérieure à 60cm.
- Les annexes peuvent s’implanter sur les limites latérales de propriété y compris sur la limite opposée à celle sur laquelle la construction principale est implantée.

7.3. Dans l’ensemble de la zone Up :

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d’un dispositif fixe formant écran d’au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

La longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3m de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 17m.

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

A l’intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les constructions annexes peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives. Elles peuvent s’implanter en fond de parcelle, dans la limite des règles prévues au plan de zonage et ne pourront dépasser 8m de longueur.

Ajouter exception SGP

ARTICLE UP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d’implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 8m ;

- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 4m ;

ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En Up uniquement :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l’unité foncière. Pour les terrains dont l’emprise au sol autorisée est atteinte à la date d’approbation du PLU, il sera autorisé une extension limitée de 20% de l’emprise au sol de la construction à la date d’approbation du PLU.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

L’emprise au sol des constructions accueillant des services publics ou d’intérêt collectif n’est pas réglementée.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

9.2. En Up1 uniquement :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l’unité foncière. Pour les terrains dont l’emprise au sol autorisée est atteinte à la date d’approbation du PLU, il sera autorisé une extension limitée de 20% de l’emprise au sol de la construction à la date d’approbation du PLU.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

L’emprise au sol des constructions accueillant des services publics ou d’intérêt collectif n’est pas réglementée.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans l’ensemble de la zone Up :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au faîtage de la construction.

La hauteur des constructions accueillant des services publics ou d’intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

Ces dispositions ne s’imposeront pas aux constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris.

10.2. Dispositions particulières :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Il conviendra d’éviter un vocabulaire architectural et l’utilisation de matériaux non appropriés à la région.

En application de l’article R.111-21 du Code de l’Urbanisme, un projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s’implantent à l’alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l’animation des façades.

Sont interdits l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l’emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Le revêtement des façades doit être d’une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l’objet d’une composition qui s’intègre à l’environnement.

Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l’effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, pompes à chaleur, antennes relais, etc.), à l’exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur...), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d’un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Les éléments des dispositifs d’énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

Lorsqu’une construction nouvelle vient s’accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu’un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l’objet d’un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L’installation ou le rehaussement des conduits de cheminés ne peuvent pas rester en matériaux brutes (aluminium, acier, inox...).

Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d’eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l’objet d’un repérage et d’une protection au titre de l’article L.123-1-5.7° du Code de l’Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n’interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s’insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d’une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l’édifice repéré.

11.4. Intégration des façades principales des commerces :

Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d’exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d’immeubles.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l’immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s’adapter à l’architecture de l’immeuble concerné ;
- Lorsqu’un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L’utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu’une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillages en pierres...), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l’installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d’une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1^{er} étage, en s’inspirant des systèmes traditionnels (corniches ...). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

11.5. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L’utilisation de l’ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Les toitures doivent présenter une pente d’au moins 15°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu’elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture. Les équipements publics à vocation scolaire ne sont pas soumis à cette règle.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas d’implantation en recul par rapport à l’alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d’un muret d’une hauteur maximale de 80 cm surmonté d’un dispositif à claire-voie (bois, grilles) et éventuellement doublé d’un écran végétal. L’utilisation d’éléments rapportés, en particulier d’aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage est toléré.

Sont interdits : l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l’emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l’angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux emprises ferroviaires.

ARTICLE UP.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d’assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l’entier supérieur.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière située à moins de 300m d’une gare RER.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

En cas d’impossibilité d’aménager les places nécessaire sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l’article L. 123-1-12 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la création ou l’acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m

- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x2,30m

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	1,6 places de stationnement par logement
Logement locatif social	1 place de stationnement par logement
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement
Commerce de moins de 500m² surface de plancher	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Bureaux et services de plus de 50m² de surface de plancher	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitat	1 espace dédié (pouvant être inclus dans la zone de stationnement des véhicules) 5m ² pour un logement et 1m ² par logement supplémentaire dans la limite de 100m ²
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place/10 employés

12.4. Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire dans une limite de 100m ² .

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Bureaux	1,5% de la Surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m ²	1 place 10 employés

12.5. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

La création d’aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

ARTICLE UP.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. En Up uniquement :

Les parcelles doivent comporter au moins 30% d’espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre. Pour les parcelles bénéficiant d’une dérogation d’augmentation d’emprise au sol, stipulé à l’article Up9, le coefficient d’espace vert sera réduit en cohérence avec l’extension réalisée.

Les toitures terrasses végétalisés sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

13.2. En Up1 uniquement :

Les parcelles doivent comporter au moins 40% d’espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre. Pour les parcelles bénéficiant d’une dérogation d’augmentation d’emprise au sol, stipulé à l’article UP9, le coefficient d’espace vert sera réduit en cohérence avec l’extension réalisée.

Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumis au coefficient d’espace vert.

13.3. Dans l’ensemble de la zone Up :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumis au coefficient d’espace vert.

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de surface hors parcs de stationnement publics ou privés. De plus, un arbre de haute tige par 500m² de surface, hors parcs de stationnement publics ou privés, devra être planté.

Les aires de stockage à l’air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d’essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L’utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
Arbres	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Alisier torminal	Sorbus torminalis	
Orme commun	Ulmus minor	
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
Laurier tin	Viburnum tinus	

13.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d’espaces libres, d’espaces verts, d’aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l’usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d’un arbre doit être compensé par la plantation d’un arbre de même qualité.

13.5. Dispositions particulières aux secteurs jardin :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l’objet d’une minéralisation (piscine, terrasse, escalier, allée, extensions, annexes...);
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d’impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

13.6. Dispositions particulières aux espaces paysagers :

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l’emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

13.7. Dispositions particulières aux Espaces Boisés Classés :

Le classement interdit tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d’arbres sont soumis à la déclaration préalable.

ARTICLE UP.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L’ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone UE

PREAMBULE

La zone Ue correspond aux grands secteurs d’équipements sportifs sanitaires et sociaux.

Un secteur Ues correspond aux zones d’équipements sportifs et de loisirs

Un secteur Uem correspond aux zones d’équipements médicaux et de santé.

Un secteur Ue1 a été créé pour le cimetière.



ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions nouvelles à l’exception de celles mentionnées à l’article UE.2.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone Ues uniquement :

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de services publics ou d’intérêt collectif à vocation sportive et de loisir ;
- les constructions destinées à l’habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

2.2. Dans la zone Uem uniquement

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de services publics ou d’intérêt collectif à vocation médicale et de santé et les équipements scolaires ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;

-
- les constructions destinées à l’habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

2.3. Dans la zone Ue1 uniquement :

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements et constructions permettant le bon fonctionnement du cimetière ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l’aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.2. Conditions d’accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l’alimentation en eau potable et en électricité, l’évacuation des eaux usées conformément aux règles d’hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il

en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l’autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

L’implantation des constructions est possible soit :

- à l’alignement des voies et emprises publiques ;
- en recul d’au moins 5m.

Un recul différent peut être autorisé si la construction concerne une extension ou une surélévation d’un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

A l’intérieur de la marge de recul, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu’ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L’implantation des constructions est possible en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à $H/2 > 5m$.

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d’un dispositif fixe formant écran d’au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l’intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les constructions annexes peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait s’il est au moins égal à $H/2$.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En Uem uniquement :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l’unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

Pour les constructions d’équipements scolaires, il n’est pas fixé de règles.

9.2. En Ues et Ue1 uniquement :

Il n’est pas fixé de règles

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faîtage ou à l’acrotère de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Il conviendra d’éviter un vocabulaire architectural et l’utilisation de matériaux non appropriés à la région.

En application de l’article R.111-21 du Code de l’Urbanisme, un projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s’implantent à l’alignement devront participer à la qualité urbaine des voies par une recherche architecturale favorisant notamment l’animation des façades.

Sont interdits l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l’emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage..

Le revêtement des façades doit être d’une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l’objet d’une composition qui s’intègre à l’environnement.

Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l’effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, pompes à chaleur, antennes relais, etc.), à l’exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur...), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d’un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Les éléments des dispositifs d’énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

Lorsqu’une construction nouvelle vient s’accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu’un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l’objet d’un traitement architectural

afin de ne pas être visible dans le paysage. L’installation ou le rehaussement des conduits de cheminés ne peuvent pas rester en matériaux brutes (aluminium, acier, inox...).

Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d’eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d’une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1^{er} étage, en s’inspirant des systèmes traditionnels (corniches ...). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l’objet d’un repérage et d’une protection au titre de l’article L.123-1-5.7° du Code de l’Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n’interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s’insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d’une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l’édifice repéré.

11.4. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction. Elles font partie intégrante du projet architectural.

11.5. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas d’implantation en recul par rapport à l’alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d’un muret d’une hauteur maximale de 80 cm surmonté d’un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d’un écran végétal. L’utilisation d’éléments rapportés, en particulier d’aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage est toléré.

Sont interdits : l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l’emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l’angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d’assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l’entier supérieur.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière située à moins de 300m d’une gare RER.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

En cas d’impossibilité d’aménager les places nécessaire sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l’article L. 123-1-12 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la création ou l’acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x2,30m

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat autorisé dans la zone	1 place de stationnement par logement
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins.

12.3. Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitat	1 espace dédié (pouvant être inclus dans la zone de stationnement des véhicules) 5m ² pour un logement et 1m ² par logement supplémentaire dans la limite de 100m ²
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m ²	1 place/10 employés

12.4. Normes de stationnement vélos et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Services publics ou d’intérêt collectif	1 place/10 employés

12.5. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

La création d’aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les parcelles doivent comporter au moins 40% d’espaces verts. En UE1, il n’est pas fixé de règle.

Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 70% de leur surface.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d’intérêt collectif ou de commerce, les parcelles doivent comporter au moins 20% d’espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre à l’exception des équipements scolaires pour lesquels il n’est pas fixé de règles.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises au coefficient d’espace vert.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l’abattage d’arbres doit se limiter au strict nécessaire pour la réalisation des constructions autorisées.

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent pas être prises en compte dans le pourcentage d’espaces verts.

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de surface hors parcs de stationnement publics ou privés. De plus, un arbre de haute tige par 500m² de surface, hors parcs de stationnement publics ou privés, devra être planté.

Les aires de stockage à l’air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d’essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L’utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
Arbres	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraister
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
	Alisier torminal	Sorbus torminalis
Orme commun	Ulmus minor	
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

13.2. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d’espaces libres, d’espaces verts, d’aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l’usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d’un arbre doit être compensé par la plantation d’un arbre de même qualité.

13.3. Dispositions particulières aux secteurs jardin :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l’objet d’une minéralisation (piscine, terrasse, escalier, allée, annexe...);
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d’impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

13.4. Dispositions particulières aux espaces paysagers :

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l’emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1. Dans la zone UEm uniquement :

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

16.2. Dans la zone UEs et Ue1 uniquement :

Il n’est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone UX

PREAMBULE

La zone UX est une zone à vocation dominante d’activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Elle se décompose en 3 sous-secteurs :

- **Ux1** : correspondant à la zone d’activités économiques des Fontaines Giroux
- **Ux2** : correspondant à la zone d’activités économiques des Luats
- **Ux3** : correspondant aux autres zones d’activités économiques de la commune



ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l’exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- constructions à usage d’habitation à l’exception de celles mentionnées à l’article UX.2 ;

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises à condition qu’elles soient intégrées à la construction et que la surface de l’habitation ne dépasse pas la surface de l’activité et qu’elle reste dans la limite de 100m² de surface de plancher et dans la limite de deux logements par habitation ;

- l’implantation ou l’extension d’installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, et en état de viabilité.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l’importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l’utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l’incendie ;
- permettre d’assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l’intensité du trafic.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, collecte des ordures ménagère, ect.) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes

peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. En Ux1 et Ux2 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s’implanter à l’alignement ou en recul de 1m minimum.

6.2. En Ux3 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en recul de 10m minimum.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L’implantation des constructions doit tenir compte de l’orientation, de la topographie des lieux et de l’implantation des constructions voisines. Elles peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit supérieur ou égal à 4m.

Les adaptations possibles figurent dans les conditions générales.

Dans ces cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu’à permettre une implantation en limite séparative.

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d’un dispositif fixe formant écran d’au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l’intérieur de la marge de retrait, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions soumises à des impératifs techniques liés à l’exploitation des différents réseaux, y compris le réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur la même parcelle devront s’implanter en recul :

- en cas de vue directe, le recul doit être au minimum de 8m ;
- en cas de vue indirecte, le recul doit être au minimum de 4m.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En Ux1 uniquement :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l’unité foncière.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles

9.2. En Ux2 uniquement :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l’unité foncière.

Les isolations par l’extérieur ne sont pas comprises dans l’emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles

9.3. En Ux3 uniquement :

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. En Ux1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 25m au faîtage ou à l’acrotère de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

10.2. En Ux2 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au faîtage ou à l’acrotère de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

10.3. En Ux3 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles (enseigne commerciale et totem compris) est limitée à 15m au faîtage ou à l’acrotère de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de la voie publique, seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

Les façades latérales et postérieures et les toitures terrasses ou à pangs et les couronnements d’immeubles seront traités avec le même soin que la façade principale.

L’utilisation des énergies renouvelables est recommandée.

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière (même partiellement comprises dans le périmètre) située à moins de 300m d’une gare RER.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement, l’obligation de stationnement est réduite de 20%.

En cas d’impossibilité d’aménager les places nécessaires sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l’article L. 123-1-12 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la création ou l’acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x2,30m

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement
Logements nécessaire sur site.	1,6 places par logement
Commerce	1 place de stationnement pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par local artisanal créé jusqu’à 100m ² de surface de plancher et 1 place par 100m ² de surface de plancher supplémentaire
Bureaux et services	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher dans un périmètre de 500m autour des TC 1 place par tranche de 70m ² au-delà d’un périmètre de 500m autour des TC
Industrie	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d’un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d’un point de charge permettant la recharge normale d’un véhicule électrique ou hybride.
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins

12.2. Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Commerces, activités, artisanat, industrie, équipements de plus de 500m ² de surface de plancher,	1 place pour 10 employés

12.3. Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire
Bureaux	1,5% de la Surface de plancher
Commerces, activités, artisanat, industrie, équipements de plus de 500m² de surface de plancher	1 place pour 10 employés

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d’espaces verts dont la moitié sera conservée en pleine terre. La création de parc de stationnement perméable (permettant l’infiltration des eaux pluviales du type : evergreen) permet de réduire la part d’espaces verts de pleine terre en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de places de stationnement perméables permet de réduire de 5m² la part d’espaces verts de pleine terre demandée).

Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 70% de leur surface.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises au coefficient d’espace vert.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUH

PREAMBULE

La zone 1AUH est une zone d’urbanisation future à court terme et à vocation dominante d’habitat.



ARTICLE 1AUH.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l’exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d’entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l’extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l’industrie ;
- installations classées pour la protection de l’environnement, à l’exception de celles mentionnées à l’article AUH.2 ;

ARTICLE 1AUH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l’exception de celles mentionnées à l’article 1AUH.1, dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l’environnement à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l’habitat environnant et qu’il n’en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l’extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l’environnement, à condition qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des

dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l’intégration dans le milieu environnant ;

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris.
- les aménagements ou construction nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 1AUH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l’aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.2. Conditions d’accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE 1AUH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée. La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

ARTICLE 1AUH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 3m à 5m par rapport à l’alignement des emprises publiques et des voies.

Ces dispositions ne s’appliquent pas pour les constructions liées aux besoins ferroviaires ou les besoins liés au projet de Grand Paris Express.

Des dispositions particulières pourront être autorisées à l’une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l’alignement ; dans ce cas, le recul de la construction projeté doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d’un bâtiment existant situé en recul ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;

A l’intérieur de la marge de recul, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu’ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 1AUH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s’implanter une limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait :

- si il existe une vue directe le retrait doit être au minimum de 4m ;
- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,5m.

Par rapport à la limite de fond de parcelle, le retrait doit-être au minimum et dans tous les cas de 5m.

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d’un dispositif fixe formant écran d’au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l’intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les constructions annexes peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d’implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes ou les baies percées sur les façades d’une même construction, le retrait minimum autorisé est de 4m ;
- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50m ;
- Pour les annexes, aucune règle n’a été fixée.

ARTICLE 1AUH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l’unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faitage de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE 1AUH.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Il conviendra d’éviter un vocabulaire architectural et l’utilisation de matériaux non appropriés à la région.

En application de l’article R.111-21 du Code de l’Urbanisme, un projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s’implantent à l’alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l’animation des façades.

Sont interdits l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l’emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Le revêtement des façades doit être d’une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l’objet d’une composition qui s’intègre à l’environnement.

Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l’effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, pompes à chaleur, antennes relais, etc.), à l’exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur...), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d’un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Les éléments des dispositifs d’énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

Lorsqu’une construction nouvelle vient s’accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu’un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l’objet d’un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L’installation ou le rehaussement des conduits de cheminés ne peuvent pas rester en matériaux brutes (aluminium, acier, inox...).

Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d’eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11.3. Intégration des façades principales des commerces :

Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d’exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d’immeubles.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l’immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s’adapter à l’architecture de l’immeuble concerné ;
- Lorsqu’un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L’utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu’une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l’installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d’une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1^{er} étage, en s’inspirant des systèmes traditionnels (corniches ...). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

11.4. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L’utilisation de l’ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Les toitures doivent présenter une pente d’au moins 15°.

Les toitures terrasses et les acrotères sont interdits.

11.5. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas d’implantation en recul par rapport à l’alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d’un muret d’une hauteur maximale de 80 cm surmonté d’un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d’un écran végétal. L’utilisation d’éléments rapportés, en particulier d’aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Le festonnage est toléré.

Sont interdits : l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts l’emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l’angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Ajouter exception pour les installations ferroviaires.

ARTICLE 1AUH.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d’assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l’entier supérieur.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière située à moins de 300m d’une gare RER.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière (même partiellement comprises dans le périmètre) située à moins de 300m d’une gare RER.

En cas d’impossibilité d’aménager les places nécessaire sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l’article L. 123-1-12 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la création ou l’acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x2,30m

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	1,2 places par logement
Logements locatifs financés à l’aide prêts aidés de l’Etat	1 place par logement
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement
Commerce et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu’à 100m ² de surface de plancher et 1 place par 100m ² de surface de plancher supplémentaire
Bureaux et services	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitat	1 espace dédié (pouvant être inclus dans la zone de stationnement des véhicules) 5m ² pour un logement et 1m ² par logement supplémentaire dans la limite de 100m ²
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Commerces, activités, artisanat, industrie, équipements de plus de 500m² de surface de plancher	1 place/10 employés

12.4. Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire dans une limite de 100m ² .
Bureaux	1,5% de la Surface de plancher

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Commerces, activités, artisanat, industrie, équipements de plus de 500m ² de surface de plancher	1 place / 10 employés

ARTICLE 1AUH.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 30% d’espaces verts dont 10% de la parcelle de pleine terre.

Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

Pour les constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n’est pas fixé de règles

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de surface et un arbre de haute tige par 500m² de surface.

Les aires de stockage à l’air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d’essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L’utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
Arbres	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	
Alisier torminal	Sorbus torminalis	

Type	Nom Français	Nom Latin
	Orme commun	Ulmus minor
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

ARTICLE 1AUH.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUH.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUH.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

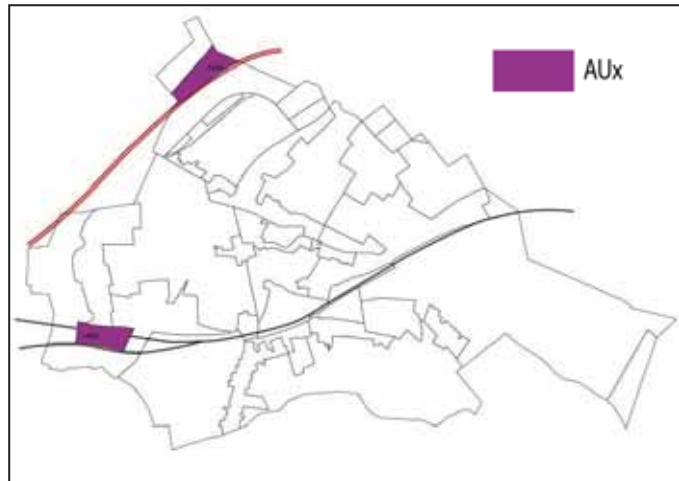
Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L’ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone 1AUX

PREAMBULE

La zone 1AUX est une zone d’urbanisation future à vocation dominante d’activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie.



ARTICLE 1AUX.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l’exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d’habitation à l’exception de celles mentionnées à l’article 1AUX.2 ;

ARTICLE 1AUX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises à condition qu’elles soient intégrées à la construction et que la surface de l’habitation ne dépasse pas la surface de l’activité et qu’elle reste dans la limite de 100m² de surface de plancher et dans la limite de deux logements par habitation ;
- l’implantation ou l’extension d’installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes ;

- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

ARTICLE 1AUX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, et en état de viabilité.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l’importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l’utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l’incendie ;
- permettre d’assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l’intensité du trafic.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, collecte des ordures ménagère, ect.) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes donnant sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

ARTICLE 1AUX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les activités doivent s’implanter soit à l’alignement, soit avec un recul minimal de 1m.

ARTICLE 1AUX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L’implantation des constructions doit tenir compte de l’orientation, de la topographie des lieux et de l’implantation des constructions voisines. Elles peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit supérieur ou égal à 4m.

Dans ces cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu’à permettre une implantation en limite séparative.

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d’un dispositif fixe formant écran d’au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l’intérieur de la marge de retrait, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 1AUX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur la même parcelle devront s’implanter en recul :

- en cas de vue directe, le recul doit être au minimum de 8m ;
- en cas de vue indirecte, le recul doit être au minimum de 4m.

ARTICLE 1AUX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l’unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n’est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUX.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faitage ou à l’acrotère de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE 1AUX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L’architecture des constructions sera étudiée afin de créer un paysage bâti cohérent.

Les espaces extérieurs seront travaillés en liaisons avec les espaces verts environnants.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, chaufferie, seront intégrés aux bâtiments dans la mesure où cette localisation ne manifeste pas d’impossibilité technique majeure.

Les édicules techniques en toiture de bâtiment devront faire partie intégrante de l’aspect architectural de la construction.

Les toitures constituent la 5^{ème} façade de la construction et devront de ce fait être qualitatives.

L’utilisation des énergies renouvelables est recommandée.

Les clôtures sont interdites.

ARTICLE 1AUX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d’une unité foncière (même partiellement comprises dans le périmètre) située à moins de 300m d’une gare RER.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement, l’obligation de stationnement est réduite de 20%.

En cas d’impossibilité d’aménager les places nécessaire sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l’article L. 123-1-12 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la création ou l’acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x2,30m

- Destinations - (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement
Logements nécessaire sur site.	1,6 places par logement
Commerce	1 place de stationnement pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par local artisanal créé jusqu’à 100m ² de surface de plancher et 1 place par 100m ² de surface de plancher supplémentaire
Bureaux et services	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher dans un périmètre de 500m autour des TC 1 place par tranche de 70m ² au-delà d’un périmètre de 500m autour des TC
Industrie	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d’un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d’un point de charge permettant la recharge normale d’un véhicule électrique ou hybride.
Services publics ou d’intérêt collectif	En fonction des besoins

12.2. Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire
Bureaux	1m ² pour 100m ² de surface de plancher
Commerces, activités, artisanat, industrie, équipements de plus de 500m² de surface de plancher,	1 place pour 10 employés

12.3. Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l’Urbanisme)	Normes de stationnement vélos et poussettes
Habitation	1 local clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire
Bureaux	1,5% de la Surface de plancher
Commerces, activités, artisanat, industrie, équipements de plus de 500m² de surface de plancher	1 place pour 10 employés

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE ARTICLE 1AUX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d’espaces verts.

Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d’espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 70% de leur surface.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises au coefficient d’espace vert.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

ARTICLE 1AUX.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l’urbanisation de la zone.

ARTICLE 1AUX.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone 2AU

PREAMBULE

La zone 2AU est une zone d’urbanisation future à long terme sous réserve d’une modification du PLU.

Elle correspond au futur quartier Marne Europe.



ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non mentionnées à l’article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d’infrastructures à condition d’être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable ;
- les affouillements et les ICPE liés aux constructions et installations s’ils sont nécessaires au réseau de transport du Grand Paris ;
- Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.
- Les constructions et installation à destination du CG94 dans le cas de la réalisation du boulevard urbain et du bassin de rétention.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;

- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l’aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.2. Conditions d’accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes donnant sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de

l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s’implanter à l’alignement ou en recul de 1m minimum par rapport à l’alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s’imposeront pas aux constructions nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter en limites séparatives ou en recul minimum de 2,5m pour favoriser la densité urbaine.

Ces dispositions ne s’imposeront pas aux constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions particulières aux espaces paysagers :

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l’emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l’urbanisation de la zone.

ARTICLE 2AU.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables aux zones naturelles N

PREAMBULE

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. La zone naturelle de Villiers-sur-Marne correspond au Bois-Sain-Martin.



ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article N.2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l’aménagement, la réfection, le changement de destination 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 ;
- les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public s’ils sont nécessaires à la gestion ou à l’ouverture au public d’espaces naturels, 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 ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils contribuent à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager, ou qu’ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions et installations liées à l’exploitation forestière.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l’aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.2. Conditions d’accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L’assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l’ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d’assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l’activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l’étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d’éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l’impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l’imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d’épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement et l’évacuation des eaux pluviales. En l’absence de réseau collecteur ou de l’insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l’eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération concernée.

La récupération et l’utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des réglementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d’eaux pluviales et les cours d’eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant d’être rejetées dans le réseau interne ou public d’eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu’elles soient rejetées dans le réseau interne d’eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d’eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d’eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l’importance de la construction.

Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l’échelle de tout ou partie de l’opération.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10m minimum par rapport à l’alignement des voies et des emprises publiques.

A l’intérieur de la marge de recul, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l’intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l’installation de dispositifs d’isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu’ils n’excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l’approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les constructions annexes peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l’unité foncière.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

L’utilisation du bois est recommandée.

11.2. Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Dispositions particulières aux espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d’assiette de l’opération.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 90% d’espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de surface hors parcs de stationnement publics ou privés. De plus, un arbre de haute tige par 500m² de surface, hors parcs de stationnement publics ou privés, devra être planté.

Les aires de stockage à l’air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d’un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d’essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L’utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
Arbres	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraeaster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
	Alisier torminal	Sorbus torminalis
Orme commun	Ulmus minor	
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle.

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Article L.123-1-5-7° du Code de l’Urbanisme

Le PLU peut « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.




Les éléments de patrimoine bâti remarquables et arbres remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un point orange et sont identifiés par un numéro, repris dans le tableau ci-dessous.





Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d’intérêt local (en application de l’article L.123-1-5-7° du Code de l’Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :





- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l’objet d’une demande d’autorisation préalable.





Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d’intérêt local (en application de l’article L.123-1-5-7° du Code de l’Urbanisme) sur les documents graphiques. Leur abattage doit faire l’objet d’une demande d’autorisation préalable.






CENTRE-VILLE

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
<p>Ecole Léon Daurer</p> <p><i>10, rue Maurice Berteaux</i></p> <p>Protection du patrimoine historique ; ancien pensionnat aujourd’hui équipement public</p>		<p>1</p>
<p>Maison au Belvédère</p> <p><i>31, rue Louis Lenoir</i></p> <p>Protection du patrimoine historique ; aujourd’hui équipement public (musée)</p>		<p>2</p>
<p>Eglise et son clocher du XIV^{ème} siècle</p> <p><i>17, rue des Fossés</i></p> <p>Protection du patrimoine historique et culturel ; équipement public</p>		<p>3</p>

<p>Mairie (1920)</p> <p>Protection du patrimoine historique ; équipement public</p>		<p>4</p>
<p>Maison <i>28, rue des chapelles</i></p>		<p>5</p>
<p>Maison <i>16, rue des Courts Sillons</i></p>		<p>6</p>
<p>Maison <i>19, rue des Courts Sillons</i></p>		<p>7</p>





<p>Maison 146, rue du Général de Gaulle</p>			<p>8</p>
<p>Maison 15, rue du Bois Saint- Denis</p>			<p>9</p>
<p>Immeuble 2, place de l’Eglise</p>			<p>10</p>
<p>Immeuble 1, place Remoiville</p>			<p>11</p>





<p><i>25, rue Louis Lenoir</i></p>		<p>12</p>
<p>Maison <i>12, rue Maurice Berteau</i></p>		<p>13</p>
<p>Maison <i>5, rue Marthe Debaize</i></p>		<p>14</p>
<p>Maison <i>47, rue du Général de Gaulle</i></p>		<p>15</p>






<p>Maisons</p> <p><i>120-128 rue du Général de Gaulle</i></p>		<p>16</p>
<p>Maison</p> <p><i>8, rue des Fontaines</i></p>		<p>17</p>
<p>Maison</p> <p><i>4, rue de l’Hôtel de Ville</i></p>		<p>18</p>
<p>Maison</p> <p><i>6, rue de l’Hôtel de Ville</i></p>		<p>19</p>
<p>Immeuble</p> <p><i>21-23 rue Louis Lenoir</i></p>		<p>20</p>

<p>Maison</p> <p><i>1bis, rue Maginot</i></p>		<p>21</p>
<p>Maison</p> <p><i>2bis, rue Mentienne</i></p>		<p>22</p>
<p>25 rue des Chapelles</p>		<p>23</p>
<p>18 rue des courts sillons</p>		<p>24</p>
<p>13 rue du Bois Saint-Denis</p>		<p>25</p>





LE BOIS DE GAUMONT







Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
<p>Maison 17, avenue du Gros Chêne</p>		<p>26</p>
<p>Maison Angle avenue des Elzévir / avenue du Lac</p>		<p>27</p>
<p>Cèdre, arbre remarquable 6 avenue de la chânaie</p>		<p>28</p>
<p>Maison 28, rue des Châtaigniers</p>		<p>29</p>

<p>Maison</p> <p><i>31, rue des Châtaigniers</i></p>		<p>30</p>
<p>Maison</p> <p><i>35, rue Combault</i></p>		<p>31</p>
<p>Maison</p> <p><i>7, avenue du Gros Chêne</i></p>		<p>32</p>
<p>Maison</p> <p><i>35, rue du Général Joubert</i></p>		<p>33</p>






<p>Maison <i>40, avenue du Lac</i></p>		<p>34</p>
<p>Maison <i>43, rue des Mousquetaires</i></p>		<p>35</p>
<p>Maison <i>3, avenue des Peupliers</i></p>		<p>36</p>
<p>Maison <i>22, rue Alexis Quirin</i></p>		<p>37</p>
<p>Maison <i>6, rue Camille Roy</i></p>		<p>38</p>

LES PERROQUETS

Patrimoines et arbres remarquables)	Photo	N°
Maison <i>7, rue Gaston Béraut</i>		39
Maison <i>11 bis, rue Lamartine</i>		40
Maison <i>12, rue Montmartre</i>		41
Maison <i>4, rue de l'Union</i>		42




<p>Maison</p> <p><i>1, villa Jeanne d’Arc</i></p>			<p>43</p>
<p>Maison</p> <p><i>1, rue de Chennevières</i></p>			<p>44</p>
<p>Maison</p> <p><i>23, rue de Coeuilly</i></p>			<p>45</p>
<p>Maison</p> <p><i>26, rue Gaston Béraut</i></p>			<p>46</p>
<p>Maison</p> <p><i>19, chemin des Lyennes</i></p>			<p>47</p>
<p>Maison</p> <p><i>21, chemin des Lyennes</i></p>			<p>48</p>

LES LUATS



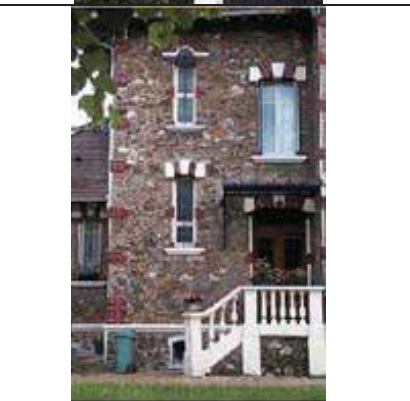


Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
<p>Maison</p> <p><i>22, avenue des Marronniers</i></p>		<p>49</p>
<p>Maison</p> <p><i>8, rue du Général Leclerc</i></p>		<p>50</p>
<p>Maison</p> <p><i>14, rue du Général Leclerc</i></p>		<p>51</p>
<p>Maison</p> <p><i>7-9, avenue des Marronniers</i></p>		<p>52</p>
<p>Maison</p> <p><i>21, avenue des Marronniers</i></p>		<p>53</p>







<p>Maison</p> <p><i>49, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny</i></p>		<p>54</p>
--	--	-----------





LES BOUTAREINES

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Maison <i>22, rue du Général de Gaulle</i>		55
Maison <i>9, rue du Général Galliéni</i>		56
Maison <i>41, rue du Général Galliéni</i>		57





<p>Maison <i>2, rue du Closeau</i></p>		<p>58</p>
<p>Cèdre bleu, arbre remarquable <i>Route de Champigny N°22 et 24</i></p>		<p>59</p>
<p>Cèdre <i>18, chemin des Boutareines</i></p>		<p>60</p>
<p>Cèdres <i>52, avenue Henri Dunant</i></p>		<p>61</p>





<p>Maison</p> <p><i>14, route de Champigny</i></p>			<p>62</p>
<p>Maison</p> <p><i>16, rue du Closeau</i></p>			<p>63</p>
<p>Maison</p> <p><i>11, rue Léon Dauver</i></p>			<p>64</p>
<p>Maison</p> <p><i>32, rue Léon Dauver</i></p>			<p>65</p>
<p>Maison</p> <p><i>34, rue Léon Dauver</i></p>			<p>66</p>





<p>Maison</p> <p><i>40, rue Léon Dauer</i></p>				<p>67</p>
<p>Maison</p> <p><i>14, avenue Henri Dunant</i></p>				<p>68</p>
<p>Maison</p> <p><i>7, rue du Général Gallieni</i></p>				<p>69</p>
<p>Maison</p> <p><i>15, rue du Général Gallieni</i></p>				<p>70</p>
<p>Maison</p> <p><i>33, rue du Général Gallieni</i></p>				<p>71</p>
<p>Maison</p> <p><i>35, rue du Général Gallieni</i></p>				<p>72</p>

<p>Maison</p> <p><i>39, rue du Général Gallieni</i></p>			<p>73</p>
<p>Maison</p> <p><i>1, rue Gutenberg</i></p>			<p>74</p>
<p>Maison</p> <p><i>90-92, rue Jean Jaurès</i></p>			<p>75</p>
<p>Maison</p> <p><i>94-96, rue Jean Jaurès</i></p>			<p>76</p>


LE CHÂTEAU

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
<p>Ecole Jules Ferry</p> <p><i>3, rue Jules Ferry</i></p> <p>Protection du patrimoine historique ; équipement public</p>		77
<p>Maison</p> <p><i>27 bis, rue de la république</i></p>		78
<p>Maison</p> <p><i>6, boulevard Aristide Briand</i></p>		79
<p>Maison</p> <p><i>7, boulevard Aristide Briand</i></p>		80

<p>Maison</p> <p><i>10 bis, boulevard Aristide Briand</i></p>		<p>81</p>
<p>Maison</p> <p><i>13, boulevard Aristide Briand</i></p>		<p>82</p>
<p>Maison</p> <p><i>15, boulevard Aristide Briand</i></p>		<p>83</p>
<p>Maison</p> <p><i>16, boulevard Aristide Briand</i></p>		<p>84</p>




<p>Maison</p> <p><i>17, boulevard Aristide Briand</i></p>			<p>85</p>
<p>Maison</p> <p><i>18, boulevard Aristide Briand</i></p>			<p>86</p>
<p>Maison</p> <p><i>19, boulevard Aristide Briand</i></p>			<p>87</p>
<p>Maison</p> <p><i>20, boulevard Aristide Briand</i></p>			<p>88</p>

<p>Maison</p> <p><i>21-23, boulevard Aristide Briand</i></p>		<p>89</p>
<p>Maison</p> <p><i>24, boulevard Aristide Briand</i></p>		<p>90</p>
<p>Maison</p> <p><i>8-10, rue Pierre Curie</i></p>		<p>91</p>
<p>Maison</p> <p><i>3-5, rue du Maréchal Foch</i></p>		<p>92</p>
<p>Maison</p> <p><i>10, rue du Marchal Foch</i></p>		<p>93</p>





<p>Maison <i>4, rue Marie Louise</i></p>		<p>94</p>
<p>Maison <i>27, rue de la République</i></p>		<p>95</p>






LES STADES






Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
<p>Ancien sanatorium <i>Avenue de Montrichard</i></p> <p>Protection du patrimoine historique ; équipement public</p>		<p>96</p>
<p>Maison <i>158, rue du Général de Gaulle</i></p>		<p>97</p>
<p>Maison <i>160, rue du Général de Gaulle</i></p>		<p>98</p>
<p>Maison <i>170, rue du Général de Gaulle</i></p>		<p>99</p>

<p>Maison <i>11, rue du 8 mai 1945</i></p>		<p>100</p>
<p>Maison <i>17, avenue de l'Isle</i></p>		<p>101</p>
<p>Maison <i>11 ter, avenue de l'Isle</i></p>		<p>102</p>
<p>Maison <i>14, avenue de l'Isle</i></p>		<p>103</p>

<p>Maison <i>8 bis, rue du 11 Novembre 1918</i></p>		<p>104</p>
<p>Maison <i>12, rue du 11 Novembre 1918</i></p>		<p>105</p>
<p>Maison <i>31, rue du 11 novembre 1918</i></p>		<p>106</p>
<p>Maison <i>9, avenue de l'Isle</i></p>		<p>107</p>

<p>Pavillon Baltard <i>9, avenue de l’Isle</i></p>		<p>108</p>
<p>Pavillon Baltard <i>9, avenue de l’Isle</i></p>		<p>109</p>
<p><i>Angle avenue de l’Isle</i></p>		<p>110</p>
<p>Ancien Colombier <i>20, avenue de l’Isle</i></p>		<p>111</p>

<p>Maison 141, rue du Général de Gaulle</p>			<p>112</p>
<p>Maison 156, rue du Général de Gaulle</p>			<p>113</p>
<p>Maison 8, rue des Fossés</p>			<p>114</p>
<p>Maison 11, avenue de l’Isle</p>			<p>115</p>
<p>Maison 27-29, avenue Lecomte</p>			<p>116</p>

<p>Maison <i>58, rue de Noisy</i></p>				<p>117</p>
<p>Maison <i>6, rue du 11 novembre 1918</i></p>				<p>118</p>
<p>Maison <i>8, rue du 11 novembre 1918</i></p>				<p>119</p>
<p>Maison <i>30-32, rue du 11 novembre 1918</i></p>				<p>120</p>
<p>Maison <i>59, rue du 11 novembre 1918</i></p>				<p>121</p>

LES PONCEAUX

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Maison <i>6, rue du Maréchal Mortier</i>		122
Maison <i>89, avenue André Rouy</i>		123
Cèdres <i>10, avenue de l'Europe</i>		124

<p>Pin d’Autriche <i>1 villa Jeanne d’Arc</i></p>				<p>125</p>
<p>Ecole Renon <i>2, rue de Combault</i></p>				<p>126</p>
<p>Maison <i>2 bis, rue du Maréchal Mortier</i></p>				<p>127</p>

- LES PORTES DE VILLIERS

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
<p><i>Angle Route de Bry Boulevard Bichop's Stortford</i></p>		<p>128</p>