Villemomble

Grand Paris Grand Est

Plan Local d'Urbanisme de Villemomble

4.1. Règlement

Plan local d'urbanisme approuvé le 28 mars 2017.
Modification n° 1 approuvée le 30 mars 2021.
Modification n° 2 approuvée le 26 mars 2024.

Espace Ville SCOP

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA 17

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UB 42

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UC 71

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UD 95

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UE 120

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UI 143

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UV 163

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N 175

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UY 187

ANNEXES RÉGLEMENTAIRES 194

1. Index des biens remarquables 194
2. Index des arbres remarquables 202
3. Article n°1 du règlement du SAGE Marne Confluence et du SAGE Croult Enghien Vielle Mer 203
4. Zonage d'assainissement départemental, cartes issues du Règlement du service d'assainissement de la Seine-Saint-Denis 206

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

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

ARTICLE 2 : Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Toutes démolitions d'immeubles ou constructions sont soumises a permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines. Une division en secteurs complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

ARTICLE 4 : Dispositions spécifiques aux ouvrages de transport d'électricité HTB

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension >50 000 V), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

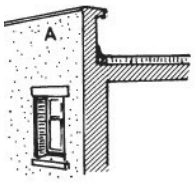
ARTICLE 5 : Définitions

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique. Il peut être situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur un fond de parcelle voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie ou à claire-voie situé tout autour des toitures terrasses d'immeubles.



Alignement

L'alignement est la limite matérielle existant entre une voie publique ou privée ouverte à la circulation du public ou l'emprise publique (places et squares publics, emprises ferroviaires, cimetières, …) d'une part et l'unité parcellaire d'autre part.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Annexe

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, accolée ou non à ce dernier, et située sur une même unité foncière destinée, par exemple, au stockage de matériaux, outils et mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, de type abri de jardin, garage, abri bois, atelier, ... à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Nota : pour l'application du présent règlement, un garage accolé à la construction principale est considéré comme une extension de la construction principale et non comme une annexe.

Attique

Étage placé au sommet d'un édifice, de proportions moindres et en retrait par rapport à l'étage inférieur.

Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur à maturité.

Baie principale

Toute baie éclairant une pièce principale : pièce destinée au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail.

Baie secondaire

Est une baie secondaire toute baie destinée à l'éclairement des pièces secondaires. On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales, notamment les salles d'eau, salles de bains, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, escaliers, lingeries, ...

Les jours de souffrance au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m en rez-de-chaussée et 1,90 m en étage, lorsqu'ils sont implantés à moins d'1,90 m de la limite séparative – article 676 et 677 du code civil) sont également considérés comme des baies secondaires.

Claire voie

Les éléments à claire-voie sont formés de barreaux espacés et laissant du jour entre eux. Le pourcentage de plein entre le haut du mur bahut et la clôture finie (hors poteaux) doit être au maximum égal au pourcentage de vide. Le plein pourra être constitué de barreaux ou lames d'au plus 15 cm de hauteur pour les éléments horizontaux et 15 cm de largeur pour les éléments verticaux.

Coefficient de biotope

Introduit par la loi ALUR, le coefficient de biotope permet d'« *imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* »

Combles

L'étage de combles correspond au niveau de plancher sous toiture occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Construction

La notion de construction recouvre :

- Tout bâtiment, quelle que soit sa destination, comportant ou non des fondations.
- Tout ouvrage ou outillage qui implique une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception des piscines découvertes.

Les ouvrages de toute nature, accessoires d'une construction principale ou rapportés à celle-ci, font partie de la construction.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsque des façades ou des limites sont directement en contact l'une avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou un angle de construction, etc... Ne constituent pas des constructions contiguës.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels Cordonnerie Photographie Reprographie, imprimerie, photocopie Optique Fleuriste 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	Bureaux et activités tertiaires Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, 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, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyage, auto-école, etc... Prestations de services aux entreprises : nettoyage Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : Alimentation générale ; Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; Cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.
	Commerces non alimentaires : Equipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, 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 véhicules, station essence, etc… ; Loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; Divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graineteries, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. Établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc…)
Entrepôts	Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.
Exploitation agricole	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.
Exploitation forestière	/
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	L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme et les chambres d'hôtes.
Industrie	Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif. Cette destination regroupe : - Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; - Les établissements d'enseignement maternel, élémentaire et secondaire ; - Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; - Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques ; - Les établissements sportifs à caractère non commercial ; - Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ; - Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.

Égout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies.

Élément de façade

Partie de la façade dont le traitement se différencie des autres parties par plusieurs éléments : matériaux, couleurs, modénatures, rythme des percements, hauteur.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, 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.

Les éléments en saillies, les terrasses de plain-pied et les piscines découvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

L'emprise des annexes doit être comptée dans l'emprise au sol des constructions pour l'application du règlement de chaque zone.

Emprises publiques et voies

Les voies et emprises publiques comprennent les espaces publics ou privés affectés à l'usage du public (jardins, parcs et squares publics, voies d'eau, cimetières, ...), ainsi que dans les espaces dédiés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transport de voyageurs et de marchandises). Elles permettent d'ordonnancer les constructions pour l'application de l'article 6 du règlement de zone.

Espace libre

Cette expression désigne les espaces hors voie, libres de construction en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Sont comptés dans les espaces libres :

- Les voies de desserte interne et les aires de stationnement,
- Les rampes d'accès à des sous-sols,
- Les terrasses ou escaliers de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60 m.

Espace paysager

Le traitement des espaces libres en espaces paysagers implique une végétalisation d'une partie de ces espaces dans une recherche d'harmonie d'ensemble. Selon leur configuration, leur taille et leur situation, les espaces paysagers peuvent être aménagés pour faciliter leur traversée en modes doux (en comprenant notamment cheminement, allée) ou un usage de détente et/ou de loisirs (en comprenant du mobilier urbain).

Espace paysager protégé (EPP)

Un espace paysager protégé est un ensemble paysager existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour son rôle dans la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Le caractère paysager de ces espaces doit être maintenu et des dispositions particulières leur sont applicables et définies par le présent règlement dans les dispositions spécifiques aux différentes zones.

Existant

Terrain, construction, installation existant à la date d'approbation du P.L.U.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction en continuité de l'existant (et non disjoint). Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Lorsque l'extension d'une construction existante est limitée par le règlement de zone, l'autorisation d'extension ne pourra être accordée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Exhaussement

Sont considérés comme un exhaussement tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Façade

Il s'agit de chacune des faces d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignons.

Façade aveugle

Une façade aveugle est un mur ou une façade qui ne comporte pas de baies constituant des vues.

Ne constituent pas des vues, sous réserve de respecter les dispositions du Code Civil :

- Les jours de souffrance,
- Les baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,90 mètre au-dessus du niveau inférieur du plancher fini.
- Les portes d'accès au rez-de-chaussée composées d'éléments pleins ou transparentes au-dessus de 1,90 mètre par rapport au niveau inférieur du plancher fini.
- Les escaliers extérieurs et perrons permettant d'accéder à un rez-de-chaussée surélevé ou au premier niveau habitable ou utile de la construction, à condition que ce rez-de-chaussée surélevé ou ce premier niveau habitable ou utile soit situé au-dessus ou d'un sous-sol, ou d'un

vide sanitaire semi-enterré, ou de places stationnement, ou de tout espace non constitutif de surface de plancher.

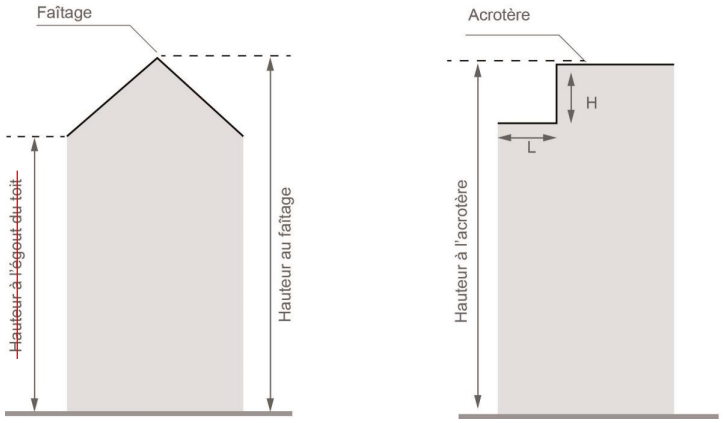
- Les terrasses dont le plancher est situé au niveau d'un rez-de-chaussée surélevé, construites soit sur terre-plein, soit au-dessus d'un sous-sol ou d'un vide sanitaire semi-enterré, soit sur poteaux ou sur pilotis, à condition :
  - que l'espace sous la terrasse ne soit pas constitutif de surface de plancher, et
  - que la terrasse soit située en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à celle exigée en cas de façade aveugle.

Faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre des versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut de la toiture.

Hauteur

La hauteur des constructions (H) est mesurée de l'intersection avec le terrain naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Elle est fixée par l'article 10 du règlement de chaque zone.



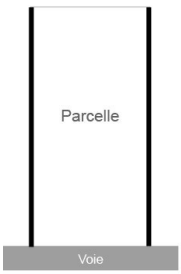
Limite séparative

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

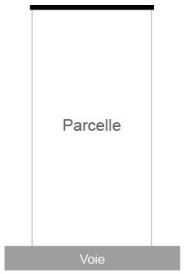
Il existe deux types de limites séparatives :

- Les limites latérales, qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- Les limites de fond de parcelle, qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.

Pour les terrains en angle de rues, l'ensemble des limites séparatives joignant l'un des alignements, constitue des limites latérales.

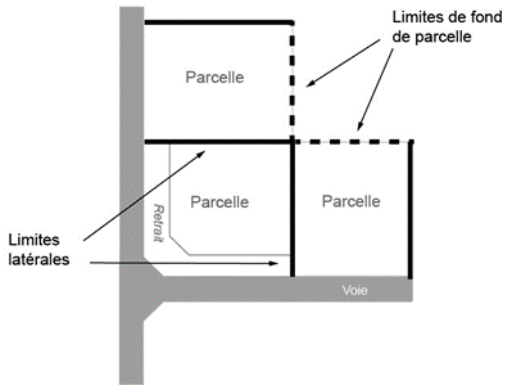


Limites latérales



Limite de fond de parcelle

Cas d'une parcelle en angle:



Massif arbustif

Un massif arbustif est un ensemble végétal composé de plusieurs strates végétales d'une superficie minimale de 5 m². Il comprend au moins 3 arbustes, dont la taille à maturité est comprise entre 3 et 7 mètres et 3 buissons, dont la taille à maturité est comprise entre 1 et 3 mètres.

Mur bahut

Un mur bahut est un mur bas, plein, sur lequel repose une grille, une arcature, ou une balustrade.

Mur de soubassement

Partie inférieure d'une façade qui repose sur les fondations d'un bâtiment.

Ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions

Sont définis comme des ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminée, bouches d'aération, …

Place commandée

Une place commandée est une place de stationnement qui n'est accessible qu'en circulant sur une autre place de stationnement.

Place de stationnement close et couverte

Une place de stationnement close et couverte est située dans un volume bâti, clos sur l'ensemble de ses cotés. Un place de stationnement située sous un dispositif léger, auvent, abris à voiture ou carport n'est pas une place de stationnement close et couverte.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, sauf en cas de présence de tunnel souterrain (ex. métro), 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.

Projet

Tout aménagement, installation ou construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Prospect

Distance minimale autorisée entre deux bâtiments, calculée pour un éclairement naturel satisfaisant de chacun d'eux. Cette distance est variable en fonction du gabarit des constructions et des caractéristiques du site.

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de permis de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Recul

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

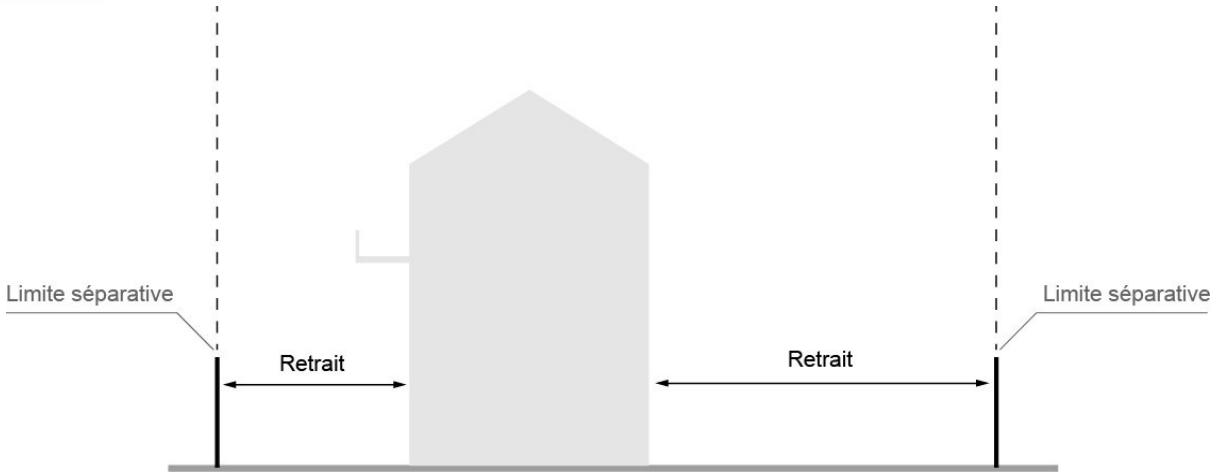
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ouverte à la circulation du public.

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

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies non constitutives de Surface de Plancher et balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Rez-de-chaussée

Niveau desservi par la chaussée.

Saillie

Une saillie est toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction. Une saillie est fixe lorsqu'elle est pérenne et ne peut être détachée de la construction.

Sol naturel (ou Terrain naturel)

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Les terrains résultant d'aménagements ou remblais anciens, mis à nu après démolition de constructions existantes, sont considérés comme des terrains naturels.

Dans le cas de terrains en déclivité ou donnant sur deux voies situées à des niveaux NGF différents, le niveau de référence se calcule au milieu de sections de 30 m de longueur.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surface de Plancher

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;

- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface plantée

La surface plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Stp) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv1) : coefficient 0,7 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses, sur une épaisseur de moins de 0,80 m de terre (Ssv2) : coefficient 0,5 ;

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

S= Spt+(Ssv1 x 0,7) +(Sv2 x 0,5).

Terrain ou unité foncière ou unité parcellaire

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 à un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité, accessible ou non et pouvant accueillir des aménagements ou non.

Unité commerciale

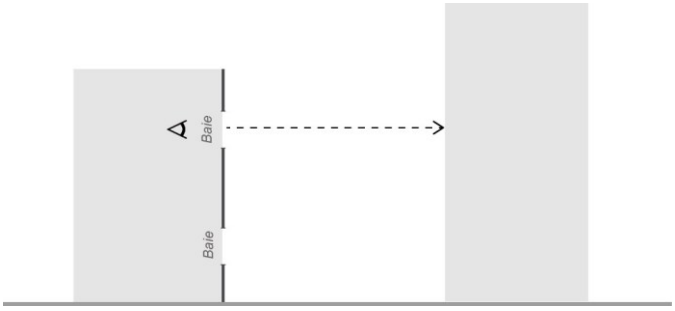
Une unité commerciale correspond à un espace de vente comprenant une entrée indépendante.

Vue

C'est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues les baies principales et secondaires, un balcon, une terrasse (sauf exceptions, voir « Façade aveugle. »).

Vue directe

Une vue directe est une vue qui, fictivement prolongée dans la direction de son axe, atteint la parcelle voisine. Une vue directe s'entend également depuis les balcons ou loggias.



Zone imperméabilisée

Une zone imperméabilisée est une zone qui à son aplomb ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centralités du territoire ayant vocation à se densifier. Les secteurs de la zone UA sont situés autour des gares actuelles et à venir. La zone englobe l'ensemble du centre-ville s'étendant depuis la gare du Raincy Villemomble à la RD 302 incluant les abords du château où sera située la gare de la ligne 11 du réseau de transport du Grand Paris Express. La vocation centrale de ces espaces et leur accessibilité renforcée en font des territoires propices pour porter le développement de la commune et renforcer son attractivité.

Les abords de la gare de Gagny ont également vocation à porter le développement de la ville avec une intensification en élargissant l'offre commerciale et en introduisant ainsi une plus grande mixité.

La zone UA s'étend enfin sur la RD 302 où la requalification de la voie s'effectue à travers une constructibilité importante sur les abords de la voie où un tissu hétéroclite est implanté. La réglementation de la zone UA permet de faire évoluer ce tissu pour retrouver une qualité urbaine et une homogénéité.

Deux secteurs sont définis. Le secteur UAb permet des hauteurs plus importantes correspondant aux constructions existantes.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité agricole ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA.2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ;

- Les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Dispositions générales

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 soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances 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 soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'habitation, comportant au moins trois logements, devront comprendre un maximum de 30 % de logements de moins de 40 m², au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles destinées au commerce ou à l'artisanat, à condition qu'elles soient situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5,
- Les extensions ou transformations des locaux et constructions existantes destinés au commerce ou à l'artisanat, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante destinée au commerce ou à l'artisanat à la date d'approbation du règlement, lorsque ces locaux ou constructions ne sont pas situés le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront, lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application ainsi qu'à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extension ou modification, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

2.2. Dispositions particulières applicables aux constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5 doivent être destinés au commerce et à l'artisanat.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions à destination d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher

Les constructions à destination d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher devront comprendre 30 % de logements visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 10 m.

Article UA.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

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

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.2. Eaux pluviales

<u>Gestion à la source des eaux pluviales :</u>

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence ou du SAGE Croult Enghien Vielle Mer annexés au présent règlement.

<u>Possibilité de raccordement au réseau public :</u>

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

<u>Récupération des eaux pluviales :</u>

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques

4.3. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

Une aire de présentation des containers pour les déchets doit également être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si la configuration du terrain et l'implantation à l'alignement de la voie sur les deux limites séparatives latérales rend impossible la création d'une telle aire de présentation.

4.5. Electricité et communication

Toute opération de plus de 800 m² devra prévoir le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Article UA 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet

Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 4 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UA.11. Un recul inférieur à 4 m pourra être autorisé si la construction nouvelle assure une continuité avec la construction existante sur le fond voisin.

Les constructions sur les parcelles concernées par une implantation en limite parcellaire sur le document graphique 4.3 devront être obligatoirement à l'alignement.

Lorsqu'un recul obligatoire est indiqué sur le document graphique 4.3, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Dans ce cas, la marge de recul doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

Dans le secteur Uaa1, les constructions doivent être implantée avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UA.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc…, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m.

6.3. Saillies

Les saillies fixes peuvent être autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m, qu'elles sont établies au minimum au premier étage des constructions, qu'elles n'entrent pas en contradiction avec un ouvrage public ou des plantations et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UA.11.

6.4. Largeur de façade

Les façades ou éléments de façade sur rues doivent s'étendre sur un linéaire d'au maximum 20 m.

Dans le secteur Uaa1, la façade sur rue des constructions ne doit pas dépasser une larguer de 15 m.

6.5. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

6.6. Pans coupés

En application du code de la voirie routière, notamment son article L114-1, dans le but d'assurer la sécurité publique en favorisant la visibilité des usagers, il est institué une obligation de créer un pan coupé à l'intersection de deux voies pour les constructions neuves et les travaux de construction ou reconstruction de clôtures.

Cette obligation s'impose, lorsque l'angle fermé par l'alignement est inférieur à 135°, aux intersections des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.

Le pan coupé devra être constitué d'un segment de droite de 5 mètres linéaires et former deux angles égaux avec les voies adjacentes.

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

7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

Dans le secteur Uaa1 :

- l'implantation sur les limites séparatives latérales n'est autorisée que si sa largeur de façade n'excède pas 15 m,

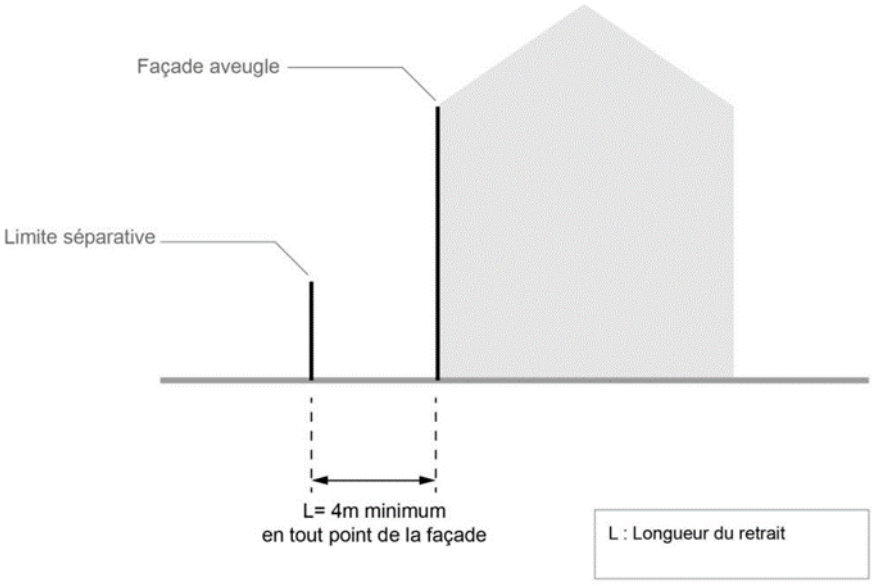
- l'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone Ubb.

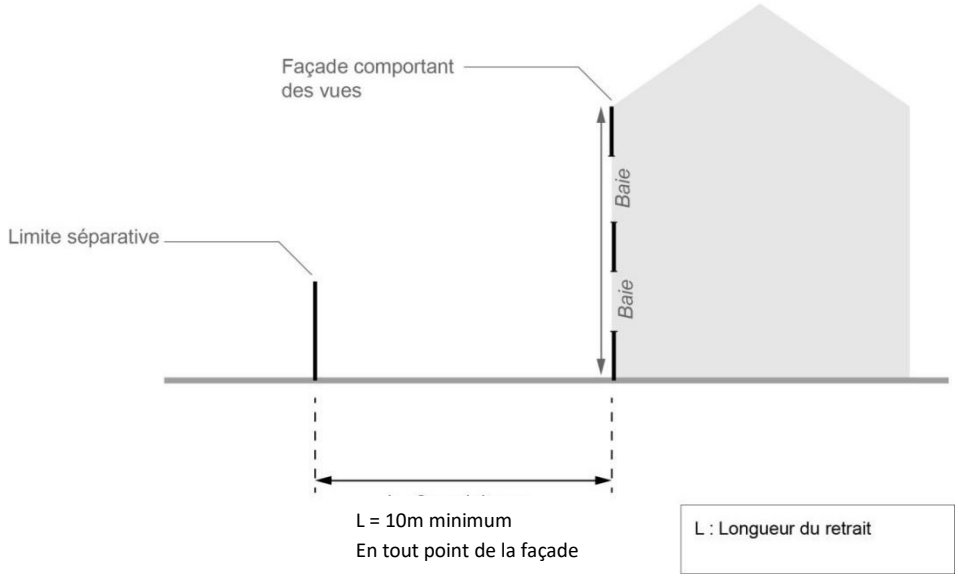
Au-delà d'une bande de 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales si la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres et si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 4 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 10 m si la façade de la construction comporte des vues.

- Dans le secteur Uaa1, à la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 8 mètres, lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone Ubb.





7.2. Dispositions applicables aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 8 m en tout point de la façade (H/2=L avec un minimum de 8 m.)

Toutefois, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle, si la façade est aveugle.

7.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que les marges de retrait existantes ne soient pas diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisée, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.4. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

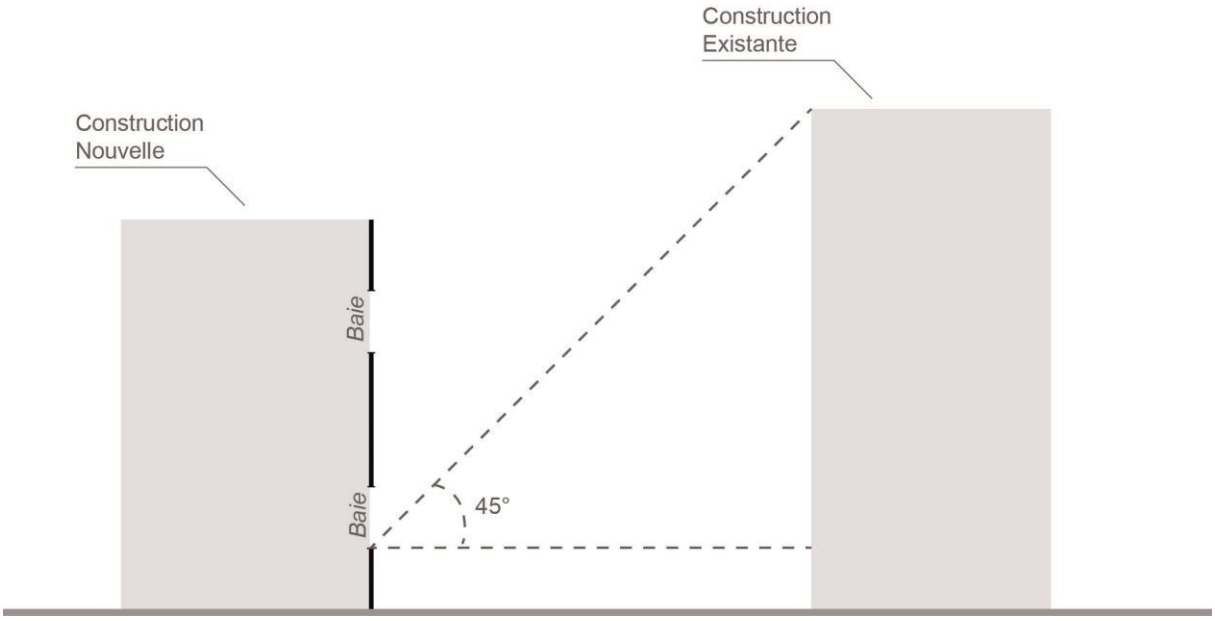
Article UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Au minimum, une baie éclairant chacune des pièces principales ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 45° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal,
- La distance entre deux constructions doit être au minimum égale à 4 m si la façade de la construction est aveugle et 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



8.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UA.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article UA.9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

Dans une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 100 % de la superficie comprise à l'intérieur de la bande de 17 m mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie comprise au-delà de la bande de 17 m mesurée à partir de l'alignement.

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

9.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UA.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

9.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

La valeur limite de l'emprise au sol des constructions peut être majorée de 5% pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

9.4. Dispositions applicables aux constructions annexes

Une seule annexe à la construction principale est autorisée par terrain ; son emprise au sol est limitée à 20 m².

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Sur le secteur UAa

Dans une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 18 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 6 niveaux composés ainsi : R+4 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 4 niveaux composés ainsi : R+2+combles ou attique.

Sur le secteur Uab

La hauteur des constructions est limitée à 22 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 8 niveaux composés ainsi : R+6 + combles ou attique.

10.2 Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

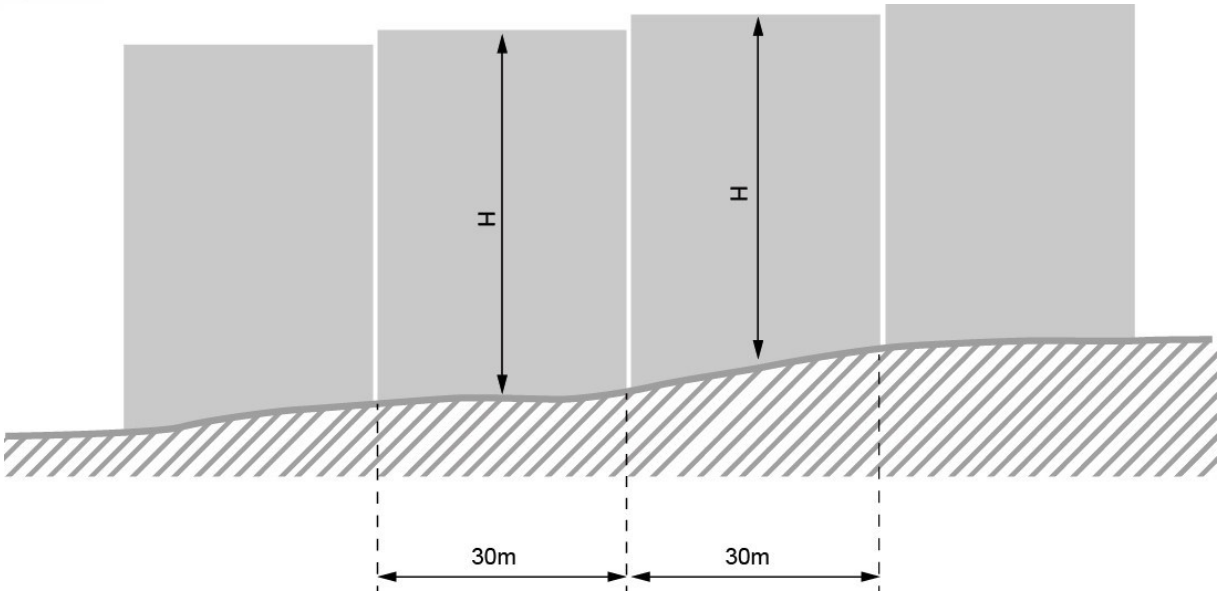
10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, ruches et autres superstructures de faible emprise.

10.3.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.3.3. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation thermique nouvelle pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012.

10.3.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades et pignons des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3.5. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que l'extension ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

10.3.6. La hauteur sous plafond ou sous poutre des locaux en rez-de-chaussée des constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5 et destinés au commerce ou à l'activité doit être au moins égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est augmentée de 1 mètre.

Article UA.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, 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.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction.

Les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 60 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien.

Les capteurs photovoltaïques devront de préférence être implantés dans la partie basse des toitures.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

11.4. Clôtures

11.4.1. Dispositions communes

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc..) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante. Cette règle ne s'applique pas aux réfections partielles des clôtures.

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive plantée d'essences locales.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture peuvent être intégrés dans la partie supérieure du mur bahut dans la limite d'1/4 de sa surface.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 m, à l'exception des Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), pour lesquels la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,80 m.

Les piliers de clôture peuvent ponctuellement excéder cette hauteur, dans la limite de 0,50 m.

11.4.3. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Sur les 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Au-delà des 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

La hauteur maximale des clôtures de Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne peut excéder 2,80 m.

11.5. Ouvrages en saillie par rapport aux façades en recul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UA.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

11.6. Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc..) ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. Extensions

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

11.8. Dispositions spécifiques applicables aux éléments de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les bâtiments remarquables font l'objet de recommandations annexées au PLU.

11.8.1. Dispositions générales – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter ses caractéristiques structurelles et architecturales : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, forme des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc…

La démolition est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.8.2. Traitement des façades – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

Sont interdits les matériaux de substitution non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel, les peintures, les matières synthétiques, …

Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal, …).

Le rythme vertical, horizontal et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

11.8.3. Isolation thermique par l'extérieur – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'isolation thermique par l'extérieur est admise uniquement sur les façades non visibles depuis l'espace public. Elle est interdite sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc…).

11.8.4. Toitures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.

La rénovation des lucarnes est autorisée à condition de respecter l'esprit architectural du bâtiment (dimensions, couleurs, …).

11.8.5. Menuiserie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La mise en œuvre de menuiseries en PVC ou autres matières plastiques pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc… est interdite.

Doivent être mises en œuvre des menuiseries de baies s'inspirant des modèles anciens ou existants (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau, etc…). Elles pourront être remplacées à condition de conserver les proportions, mode d'ouverture et décors existants.

11.8.6. Clôtures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La facture de la clôture doit être accordée à celle du bâti.

Est interdit l'usage du PVC ou de matières plastiques pour tout élément de clôture.

11.8.7. Dispositifs de production d'énergie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc…) et de production d'énergie non nuisante, doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

11.8.8. Extensions – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

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

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m pour les places de stationnement

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination.

Les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de place minimum imposé et présenté ci-après.

Le nombre de places minimum imposé et présenté ci-après est arrondi au nombre entier supérieur.

A partir de 5 places créées, celles-ci seront réalisées dans l'emprise du bâtiment ou en sous-sol.

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1 place par logement.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu 0.5 place par logement.

12.1.2 Constructions destinées aux bureaux

Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

12.1.3 Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entrepôt

Il doit être réalisé une place pour 80 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

12.1.4 Constructions destinées au commerce

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher à partir des 100 premiers m².

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il doit être prévu au minimum une place par chambre jusqu'à 40 chambres et 1 place pour 2 chambres au-delà de 40 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 40 chambres.

12.1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. Normes de stationnement pour les vélos

En conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, il convient de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les vélos.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

Les constructions nouvelles de deux logements ou plus doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos selon les normes définies ci-après.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :

- clos, couvert et éclairé ;

- situé de préférence au rez-de-chaussée ou, à défaut, au premier sous-sol du bâtiment ;

- accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos, couvert, et éclairé, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les vélos par logement pour les constructions de deux logements ou plus.

Les locaux prévus pour le stationnement vélos doivent avoir une superficie minimale de 5 m².

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5 emplacement dédié au stationnement des vélos pour 10 employés.

12.2.3. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

Le nombre d'emplacement doit être au moins égal à 15 % du nombre d'employés et d'usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les écoles primaires, il doit être prévu 1 place pour 8 à 12 élèves,

Pour les collèges et lycées, il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 élèves,

Pour les universités et autres établissements de formation il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager, sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé ;
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit en aménageant le nombre d'emplacements nécessaire à proximité du terrain de l'opération, dans un rayon de 300 m au plus.

Article UA.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière. La surface de pleine terre doit représenter au minimum 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UAa1 doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige :

- la marge de recul par rapport à l'alignement définie à l'article UA6, à l'exception des accès,

- une bande de terrain de 8 mètres de profondeur par rapport aux limites séparatives de fond de fond de parcelles, lorsque ces limites se confondent avec la limite de la zone UBb.

La surface plantée est définie par un coefficient de biotope, constitué par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Stp) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv1) : coefficient 0,7 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses, sur une épaisseur de moins de 0,80 m de terre (Ssv2) : coefficient 0,5 ;

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

S= Spt + (Ssv1 x 0,7) + (Sv2 x 0,5), avec Spt ≥ 15 % de la superficie de l'unité foncière et S ≥ 20 % de la superficie de l'unité foncière.

13.2. Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et doit être effectué uniquement s'il est indispensable pour l'implantation de constructions, pour l'établissement des accès nécessaires et pour des motifs sanitaires. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre ou 1 massif arbustif par tranche de 50 m² d'espace libre doit être planté. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Les jardins privatifs liés à des logements situés en rez-de-chaussée de constructions comprenant 2 logements ou plus doivent être séparés entre eux par des haies vives plantées d'essences locales.

13.3. Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les espaces paysagers protégés sont repérés sur le document graphique de zonage par une trame verte.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : l'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, installations visant l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notoirement la surface de pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité des plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). Le revêtement de surface est admis s'il est nécessaire pour la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

13.4. Dispositions spécifiques applicables aux arbres inscrits au patrimoine végétal, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique n°4.4

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbre remarquable sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé de respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, il est recommandé de ne pas implanter des constructions nouvelles (mur de clôture, revêtements, construction) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur, sont autorisés.

13.5. Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres à préserver ou à créer identifiés sur le document graphique n°4.4 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Dans le cas où les alignements d'arbres sont existants, les projets éviteront la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.
- Dans le cas où il n'existe pas d'alignement d'arbres, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA.15 : performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, soit raccordée au réseau de chaleur dès que cela est possible.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone à dominante résidentielle qui facilite les évolutions sur les grands axes qui ont entamé leur mutation et sur les franges des espaces de centralité.

Cette zone permet une transition douce entre les quartiers pavillonnaires et les secteurs de centralité.

Elle s'étend sur les abords du boulevard d'Aulnay et de la RD 302 qui ne sont pas inscrits en zone UA, à l'Ouest de l'avenue du Raincy, aux abords des voies ferrées support du RER E et des lignes à grande vitesse et enfin sur des poches au cœur du pavillonnaire où une évolution vers du petit collectif est déjà amorcée.

Deux secteurs sont définis :

- un secteur UBa qui se situe aux abords des voies structurantes et permet la constitution d'un front urbain avec une implantation possible des constructions à l'alignement et une hauteur plus importante ;
- Un secteur UBb, qui a vocation à constituer un espace de transition entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs plus denses et mixtes. Ce secteur permet l'inscription de petits collectifs.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB.2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité agricole ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB.2 ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- Les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Dispositions générales

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 soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances 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 soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'habitation devront comprendre un maximum de 30 % de logements de moins de 40 m² au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, à condition que l'emprise au sol de chaque volume bâti séparé (constructions isolées ou constructions accolées) n'excède pas :
    - 300 m² en UBa,
    - 250 m² en UBb.
- Les constructions nouvelles destinées au commerce ou à l'artisanat, à condition qu'elles soient situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5,
- Les extensions ou transformations des locaux et constructions existantes destinés au commerce ou à l'artisanat, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante destinée au commerce ou à l'artisanat à la date d'approbation du règlement, lorsque ces locaux ou constructions ne sont pas situés le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront, lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation

acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application ainsi qu'à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extension ou modification, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

2.2. Dispositions particulières applicables aux constructions à destination d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher

Les constructions à destination d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher devront comprendre 30 % de logements visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5 doivent être destinés au commerce et à l'artisanat.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 10 m.

Article UB.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

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

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.2. Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence ou du SAGE Croult Enghien Vielle Mer annexés au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques

4.3. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

Une aire de présentation des containers pour les déchets doit également être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si la configuration du terrain et l'implantation à l'alignement de la voie sur les deux limites séparatives latérales rend impossible la création d'une telle aire de présentation.

4.5. Electricité et communication

Toute opération de plus de 800m² devra prévoir le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Article UB 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet

Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

Ce recul doit être au moins égal à 4 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UB.11. Un recul inférieur à 4 m pourra être autorisé, sur 30 % de la longueur de la façade, si la construction nouvelle assure une continuité avec la construction existante sur le fond voisin.

Lorsqu'un recul obligatoire est indiqué sur le document graphique 4.3, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Dans ce cas, la marge de recul doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

Les constructions sur les parcelles concernées par une implantation en limite parcellaire sur le document graphique 4.3 devront être obligatoirement à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UB.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc…, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m.

6.3. Saillies

Les saillies fixes peuvent être autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m, qu'elles sont établies au minimum au premier étage des constructions, qu'elles n'entrent pas en contradiction avec un ouvrage public ou des plantations et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UB.11.

6.4. Largeur de façade

Les façades ou éléments de façade sur rues doivent s'étendre sur un linéaire d'au maximum 20 m.

Dans le secteur UBa1, la façade sur rue des constructions ne doit pas dépasser une larguer de 15 m.

6.5. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

6.6. Pans coupés

En application du code de la voirie routière, notamment son article L114-1, dans le but d'assurer la sécurité publique en favorisant la visibilité des usagers, il est institué une obligation de créer un pan coupé à l'intersection de deux voies pour les constructions neuves et les travaux de construction ou reconstruction de clôtures.

Cette obligation s'impose, lorsque l'angle fermé par l'alignement est inférieur à 135°, aux intersections des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.

Le pan coupé devra être constitué d'un segment de droite de 5 mètres linéaires et former deux angles égaux avec les voies adjacentes.

Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

7.1.1 Dans une bande de 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur :

- Si la largeur de la façade est inférieure à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, de limite latérale à limite latérale.

- Si la largeur de la façade est supérieure à 12 m et inférieure à 30 m, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale.

- Si la largeur de la façade est supérieure à 30 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

Dans le secteur UBa1 :

- l'implantation d'une construction sur les limites séparatives latérales n'est autorisée que si sa largeur de façade n'excède pas 15 m,

- l'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone UBb.

- L'implantation sur les limites séparatives n'est possible que si la façade est aveugle.

- En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

  - A 4 m si la façade de la construction est aveugle ;

  - A 10 m si la façade de la construction comporte des vues.

- Dans le secteur UBa1, à la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 8 mètres, lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone UBb.

7.1.2 Au-delà d'une bande de 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur,

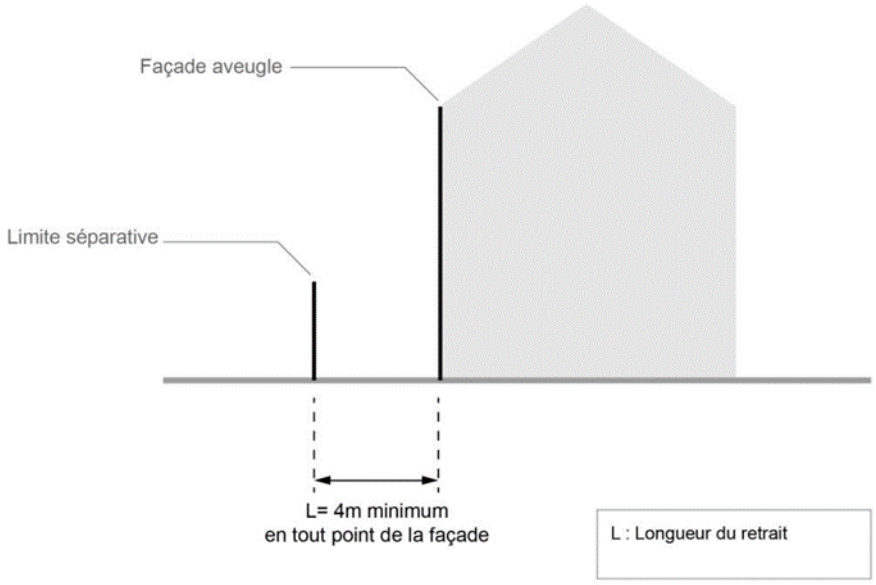
- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

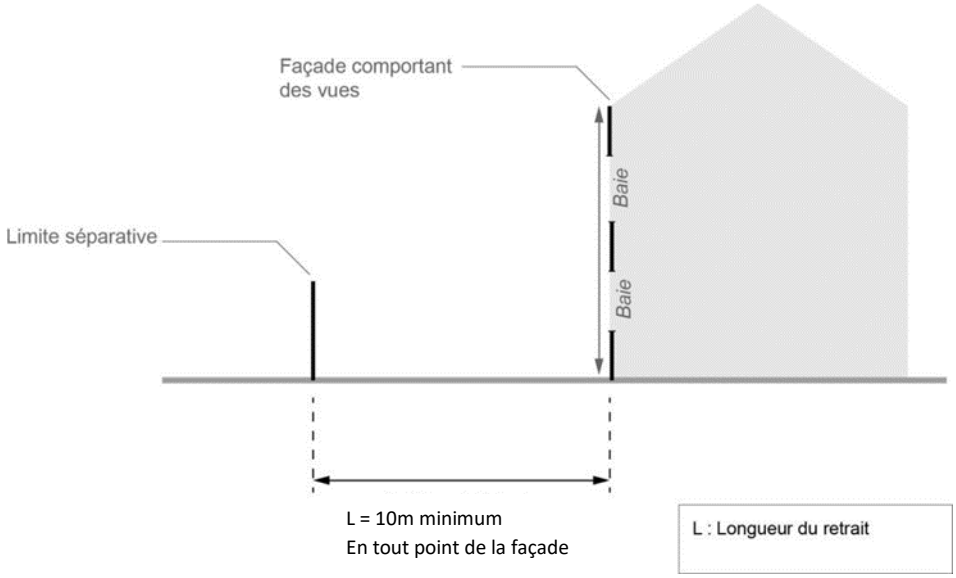
- Ce retrait doit au moins être égal :

  - à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m en tout point de cette façade (H/2 = L avec un minimum de 4 m),

  A la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, si la façade est aveugle.



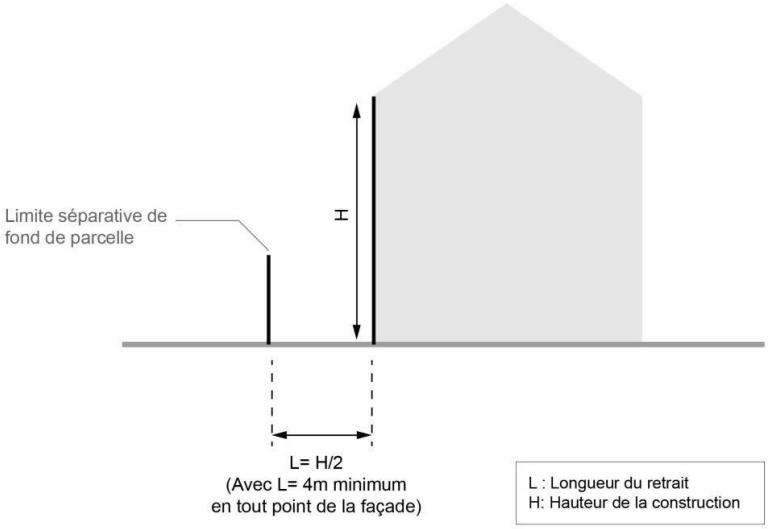


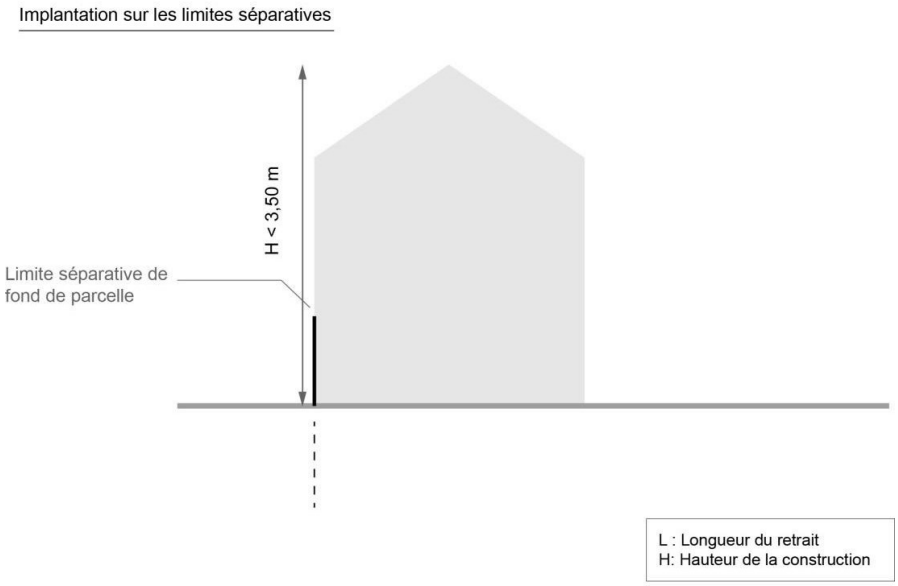
7.2. Dispositions applicables aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m.

Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, si la façade est aveugle.

Implantation en retrait





7.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que les marges de retrait existantes ne soient pas diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisé, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.4. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

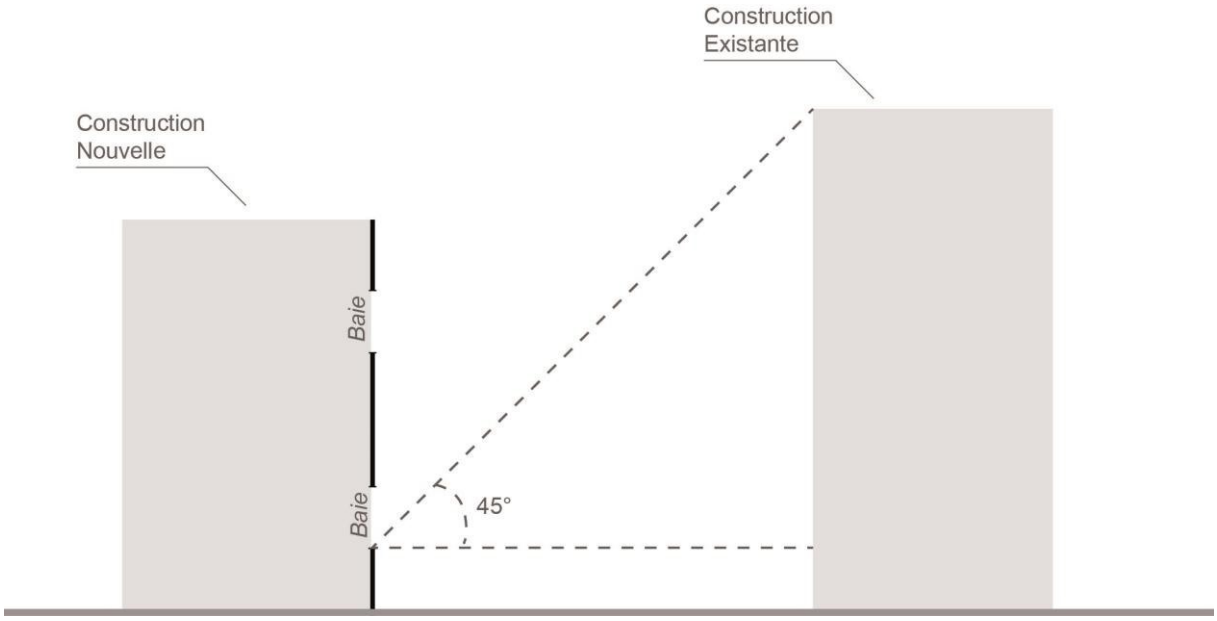
Article UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Au minimum, une baie éclairant chacune des pièces principales ne doit pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 45° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal,
- La distance entre deux constructions doit être au minimum égale à 4 m si la façade de la construction est aveugle et 8 m si la façade de la construction comporte des vues ;

Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



8.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UC.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article UB.9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dans le secteur UBa

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière,

Et

L'emprise au sol des construction implantées au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) est limitée à 25 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande de 17 m.

Dans le secteur UBb

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière,

Et

L'emprise au sol des construction implantées au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) est limitée à 25 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande de 17 m.

9.2. Dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le document graphique n°4.2.

Dans une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), les annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 9 m².

9.3. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UB.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

9.4. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

La valeur limite de l'emprise au sol des constructions peut être majorée de 5% pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

9.5. Dispositions applicables aux constructions annexes

Une seule annexe à la construction principale est autorisée par terrain ; son emprise au sol est limitée à 20 m².

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Sur le secteur UBa

Dans une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3+ combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'acrotère et 10 m au faitage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

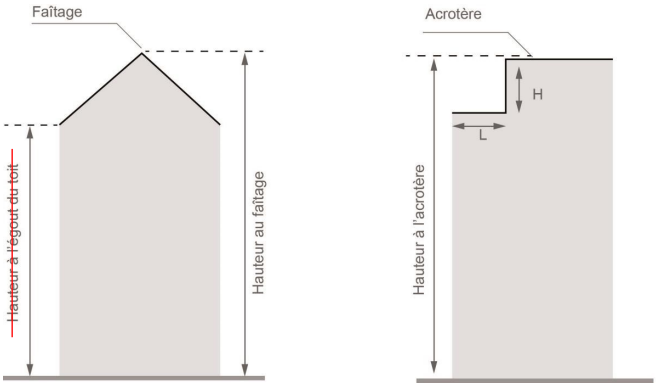
Pour les parcelles dont au moins une limite séparative jouxte la zone UD, dans une bande de 15 m mesurée à partir de chaque limite séparative jouxtant la zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'acrotère et 10 m au faitage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

Sur le secteur UBb

Dans une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à 12, 50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+2 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'acrotère et 10 m au faitage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

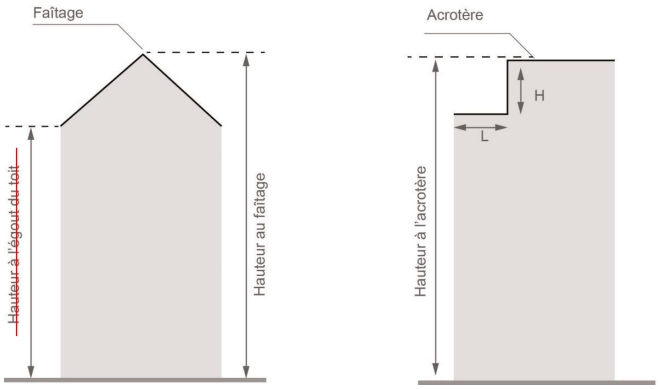
Pour les parcelles dont au moins une limite séparative jouxte la zone UD, dans une bande de 15 m mesurée à partir de chaque limite séparative jouxtant la zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'acrotère et 10 m au faitage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.



Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique (L ≥ H).

10.2. Dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le document graphique n°4.2.

Dans une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+2 + combles ou attique.



Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique (L ≥ H).

Au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

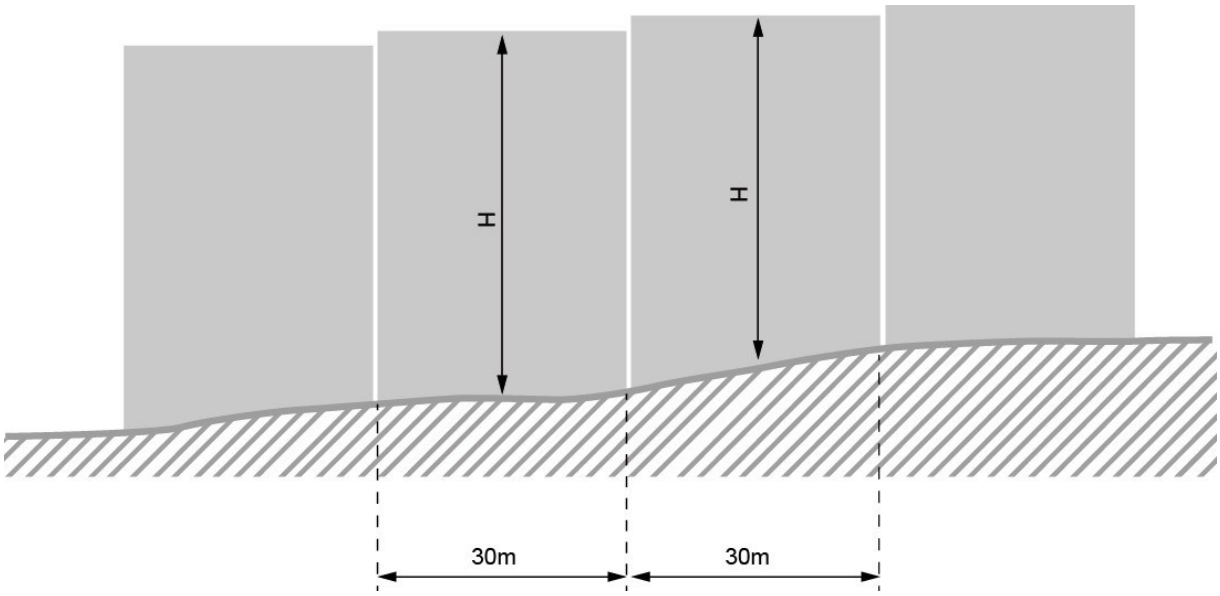
10.4. Dispositions particulières

10.4.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, ruches et autres superstructures de faible emprise.

10.4.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.4.3. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation thermique nouvelle pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012.

10.4.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades et pignons des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.4.5. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que l'extension ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

10.4.6. La hauteur sous plafond ou sous poutre des locaux en rez-de-chaussée des constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5 et destinés au commerce ou à l'activité doit être au moins égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est augmentée de 1 mètre.

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, 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.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction.

Les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 60 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien.

Les capteurs photovoltaïques devront de préférence être implantés dans la partie basse des toitures.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

11.4. Clôtures

11.4.1. Dispositions communes

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc..) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) ;

- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante. Cette règle ne s'applique pas aux réfections partielles des clôtures.

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive plantée d'essences locales.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture peuvent être intégrés dans la partie supérieure du mur bahut dans la limite d'1/4 de sa surface.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 m, à l'exception des Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), pour lesquels la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,80 m.

Les piliers de clôture peuvent ponctuellement excéder cette hauteur, dans la limite de 0,50 m.

11.4.3. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Sur les 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Au-delà des 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

La hauteur maximale des clôtures de Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne peut excéder 2,80 m.

11.5. Ouvrages en saillie par rapport aux façades en recul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UB.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

11.6. Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc..) ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. Extensions

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

11.8. Dispositions spécifiques applicables aux éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n° 4.3

Les bâtiments remarquables font l'objet de recommandations annexées au PLU.

11.8.1. Dispositions générales – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter ses caractéristiques structurelles et architecturales : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, forme des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc…

La démolition est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.8.2. Traitement des façades – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

Sont interdits les matériaux de substitution non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel, les peintures, les matières synthétiques, …

Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal, …).

Le rythme vertical, horizontal et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

11.8.3. Isolation thermique par l'extérieur – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'isolation thermique par l'extérieur est admise uniquement sur les façades non visibles depuis l'espace public. Elle est interdite sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc…).

11.8.4. Toitures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.

La rénovation des lucarnes est autorisée à condition de respecter l'esprit architectural du bâtiment (dimensions, couleurs, …).

11.8.5. Menuiserie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La mise en œuvre de menuiseries en PVC ou autres matières plastiques pour les volets extérieurs, fenêtres, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc… est interdite.

Doivent être mises en œuvre des menuiseries de baies s'inspirant des modèles anciens ou existants (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau, etc…). Elles pourront être remplacées à condition de conserver les proportions, mode d'ouverture et décors existants.

11.8.6. Clôtures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La facture de la clôture doit être accordée à celle du bâti.

Est interdit l'usage du PVC ou de matières plastiques pour tout élément de clôture.

11.8.7. Dispositifs de production d'énergie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc…) et de production d'énergie non nuisante, doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

11.8.8. Extensions – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

Article UB.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m pour les places de stationnement.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination.

Les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de place minimum imposé et présenté ci-après.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

A partir de 5 places créées, celles-ci seront réalisées dans l'emprise du bâtiment ou en sous-sol.

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1,2 place par logement.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu une place par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu 0.5 place par logement.

12.1.2 Constructions destinées aux bureaux

Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

12.1.3 Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entrepôt

Il doit être réalisé une place pour 80 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

12.1.4 Constructions destinées au commerce

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher à partir des 100 premiers m².

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de plancher.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il doit être prévu au minimum une place par chambre jusqu'à 40 chambres et 1 place pour 2 chambres au-delà de 40 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 40 chambres.

12.1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. Normes de stationnement pour les vélos

En conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, il convient de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les vélos.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

Les constructions nouvelles de deux logements ou plus doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos selon les normes définies ci-après.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :

- clos, couvert et éclairé ;

- situé de préférence au rez-de-chaussée ou, à défaut, au premier sous-sol du bâtiment ;

- accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos, couvert, et éclairé, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les vélos par logement pour les constructions de deux logements ou plus.

Les locaux prévus pour le stationnement vélos doivent avoir une superficie minimale de 5 m².

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5 emplacement dédié au stationnement des vélos pour 10 employés.

12.2.3. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

Le nombre d'emplacement doit être au moins égal à 15 % du nombre d'employés et d'usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les écoles primaires, il doit être prévu 1 place pour 8 à 12 élèves,

Pour les collèges et lycées, il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 élèves,

Pour les universités et autres établissements de formation il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager, sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé ;
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit en aménageant le nombre d'emplacements nécessaire à proximité du terrain de l'opération, dans un rayon de 300 m au plus.

Article UB.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 40 % de la superficie de l'unité foncière. La surface de pleine terre doit représenter au minimum 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Uba1, doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige :

- la marge de recul par rapport à l'alignement définie à l'article UB6, à l'exception des accès,

- une bande de terrain de 8 mètres de profondeur par rapport aux limites séparatives de fond de fond de parcelles, lorsque ces limites se confondent avec la limite de la zone Ubb.

La surface plantée est définie par un coefficient de biotope, constitué par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Stp) : coefficient 1 ;

- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv1) : coefficient 0,7 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses, sur une épaisseur de moins de 0,80 m de terre (Ssv2) : coefficient 0,5 ;

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :
S= Spt+(Ssv1 x 0,7) +(Sv2 x 0,5), avec Spt ≥ 25 % de la superficie de l'unité foncière et S ≥ 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article UB.13.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

13.2. Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et doit être effectué uniquement s'il est indispensable pour l'implantation de constructions, pour l'établissement des accès nécessaires et pour des motifs sanitaires. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre ou 1 massif arbustif par tranche de 50 m² d'espace libre doit être planté. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Les jardins privatifs liés à des logements situés en rez-de-chaussée de constructions comprenant 2 logements ou plus doivent être séparés entre eux par des haies vives plantées d'essences locales.

13.3 Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les espaces paysagers protégés sont repérés sur le document graphique de zonage par une trame verte.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : l'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, installations visant l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notoirement la surface de pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité des plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). Le revêtement de surface

est admis s'il est nécessaire pour la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

13.4. Dispositions spécifiques applicables aux arbres inscrits au patrimoine végétal, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique n°4.4

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbre remarquable sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé de respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, il est recommandé de ne pas implanter des constructions nouvelles (mur de clôture, revêtements, construction) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur, sont autorisés.

13.5. Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres à préserver ou à créer identifiés sur le document graphique n°4.4 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Dans le cas où les alignements d'arbres sont existants, les projets éviteront la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.
- Dans le cas où il n'existe pas d'alignement d'arbres, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB.15 : performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, soit raccordée au réseau de chaleur dès que cela est possible.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs de grands collectifs de la commune. Elle s'étend sur le secteur du PRU à l'Ouest de la commune sur le quartier des Marnaudes, sur les collectifs au Sud de la RD 302 dans la prolongation du centre-ville, ainsi que sur les ensembles au Sud-Est de la commune, en bordure de la commune de Neuilly-Plaisance.

Le règlement permet de maintenir une vocation résidentielle tout en réduisant l'échelle des constructions avec des hauteurs moindres. Il favorise la végétalisation de ces quartiers à travers l'inscription d'une surface importante d'espaces verts. Cette zone doit permettre d'accompagner le renouvellement urbain.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité agricole ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- Les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Dispositions générales

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 soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances 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 soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet.
- Les constructions à destination d'habitation devront comprendre un maximum de 30 % de logements de moins de 40 m² au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles destinées au commerce ou à l'artisanat, à condition qu'elles soient situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5,
- Les extensions ou transformations des locaux et constructions existantes destinés au commerce ou à l'artisanat, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante destinée au commerce ou à l'artisanat à la date d'approbation du règlement, lorsque ces locaux ou constructions ne sont pas situés le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extensions ou modifications, devront lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

2.2. Dispositions particulières applicables aux constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5 doivent être destinés au commerce et à l'artisanat.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 10 m.

Article UC.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

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

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.2. Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence ou du SAGE Croult Enghien Vielle Mer annexés au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires – eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques

4.3. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.5. Electricité et communication

Toute opération de plus de 800m² devra prévoir le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Article UC 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet

Article UC.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 4 m dudit alignement.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UC.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. À l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc…, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m.

6.3. Saillies

Les saillies fixes peuvent être autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m, qu'elles sont établies au minimum au premier étage des constructions, qu'elles n'entrent pas en contradiction avec un ouvrage public ou des plantations et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UC.11.

6.4. Largeur de façade

Les façades ou éléments de façade sur rues doivent s'étendre sur un linéaire d'au maximum 20 m.

6.5. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

6.6. Pans coupés

En application du code de la voirie routière, notamment son article L114-1, dans le but d'assurer la sécurité publique en favorisant la visibilité des usagers, il est institué une obligation de créer un pan coupé à l'intersection de deux voies pour les constructions neuves et les travaux de construction ou reconstruction de clôtures.

Cette obligation s'impose, lorsque l'angle fermé par l'alignement est inférieur à 135°, aux intersections des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.

Le pan coupé devra être constitué d'un segment de droite de 5 mètres linéaires et former deux angles égaux avec les voies adjacentes.

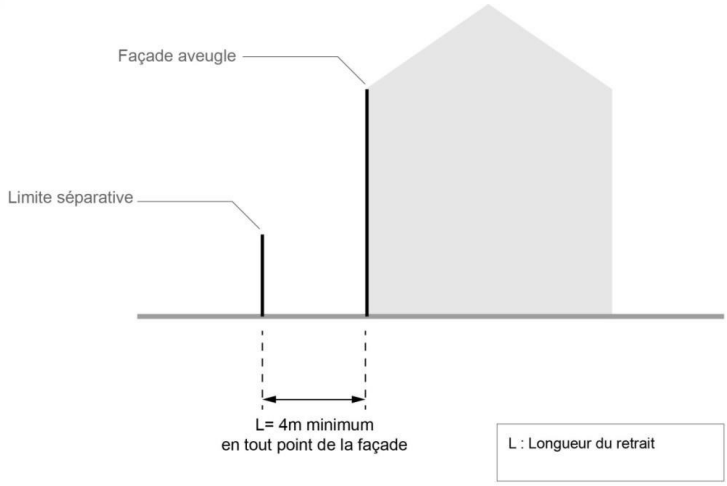
Article UC.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

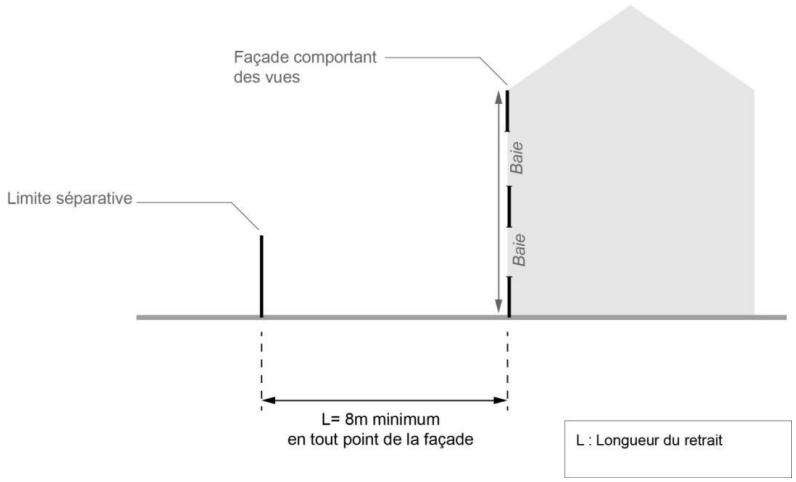
7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 4 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 8 m si la façade de la construction comporte des vues.





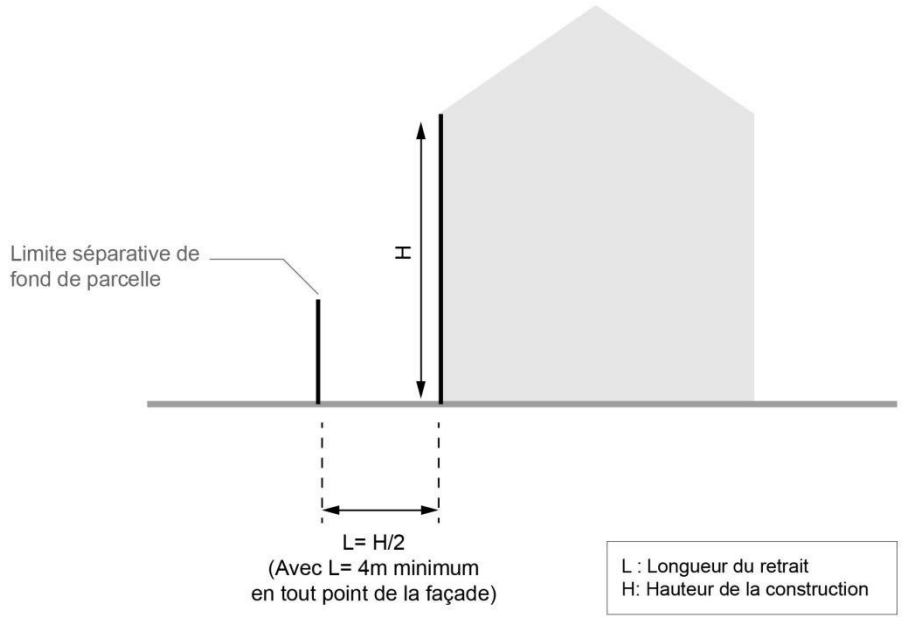
7.2. Dispositions applicables aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 4 m en tout point de cette façade (H / 2 = L avec un minimum de 4 m) si la façade est aveugle.
- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade (H / 2 = L avec un minimum de 8 m) si la façade comporte des vues.

Implantation en retrait



7.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que les marges de retrait existantes ne soient pas diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisée, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.4. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

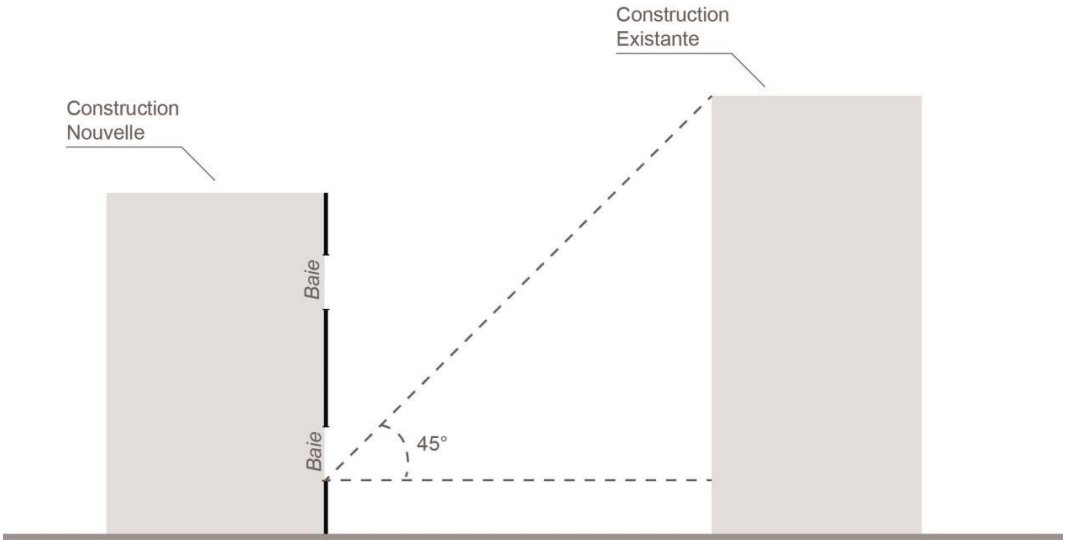
Article UC.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Au minimum, une baie éclairant chacune des pièces principales ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 45° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal,
- La distance entre deux constructions doit être au minimum égale à 4 m si la façade de la construction est aveugle et 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



8.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UC.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article UC.9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

9.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UC.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

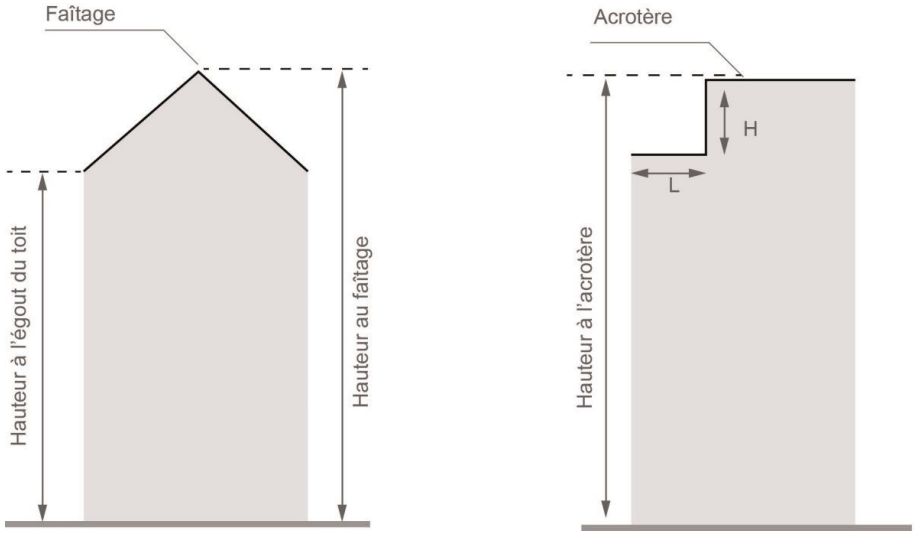
9.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

La valeur limite de l'emprise au sol des constructions peut être majorée de 5% pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 22 m au faîtage ou à l'acrotère avec au moins un niveau en attique.



Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique (L ≥ H).

10.2 Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

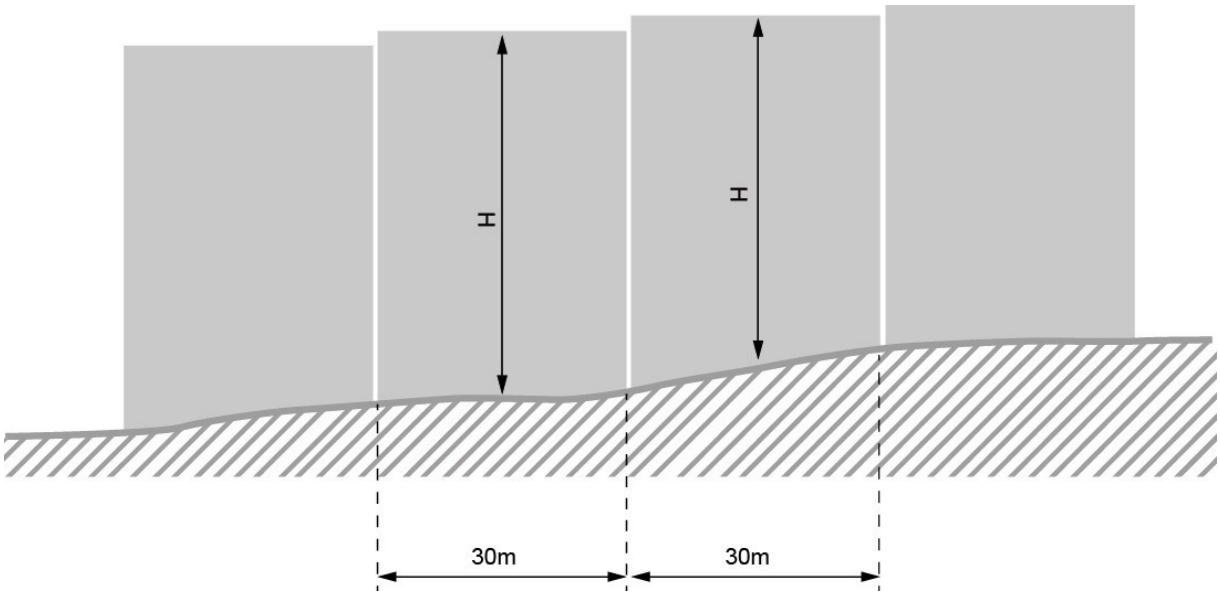
10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, ruches et autres superstructures de faible emprise.

10.3.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.3.3. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation thermique nouvelle pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012.

10.3.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades et pignons des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3.5. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que l'extension ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

10.3.6. La hauteur sous plafond ou sous poutre des locaux en rez-de-chaussée des constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5 et destinés au commerce ou à l'activité doit être au moins égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est augmentée de 1 mètre.

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, 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.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction.

Les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 60 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien.

Les capteurs photovoltaïques devront de préférence être implantés dans la partie basse des toitures.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

11.4. Clôtures

11.4.1. Dispositions communes

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc..) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante. Cette règle ne s'applique pas aux réfections partielles des clôtures.

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive plantée d'essences locales.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture peuvent être intégrés dans la partie supérieure du mur bahut dans la limite d'1/4 de sa surface.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 m, à l'exception des Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), pour lesquels la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,80 m.

Les piliers de clôture peuvent ponctuellement excéder cette hauteur, dans la limite de 0,50 m.

11.4.3. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Sur les 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Au-delà des 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

La hauteur maximale des clôtures de Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne peut excéder 2,80 m.

11.5. Ouvrages en saillie par rapport aux façades en recul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UC.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

11.6. Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc..) ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. Extensions

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

11.8. Dispositions spécifiques applicables aux éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifié sur le document graphique n°4.4.

Les bâtiments remarquables font l'objet de recommandations annexées au PLU.

11.8.1. Dispositions générales – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter ses caractéristiques structurelles et architecturales : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, forme des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc…

La démolition est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.8.2. Traitement des façades – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

Sont interdits les matériaux de substitution non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel, les peintures, les matières synthétiques, …

Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal, …).

Le rythme vertical, horizontal et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

11.8.3. Isolation thermique par l'extérieur – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'isolation thermique par l'extérieur est admise uniquement sur les façades non visibles depuis l'espace public. Elle est interdite sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc…).

11.8.4. Toitures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.

La rénovation des lucarnes est autorisée à condition de respecter l'esprit architectural du bâtiment (dimensions, couleurs, …).

11.8.5. Menuiserie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La mise en œuvre de menuiseries en PVC ou autres matières plastiques pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc… est interdite.

Doivent être mises en œuvre des menuiseries de baies s'inspirant des modèles anciens ou existants (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau, etc…). Elles pourront être remplacées à condition de conserver les proportions, mode d'ouverture et décors existants.

11.8.6. Clôtures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La facture de la clôture doit être accordée à celle du bâti.

Est interdit l'usage du PVC ou de matières plastiques pour tout élément de clôture.

11.8.7. Dispositifs de production d'énergie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc…) et de production d'énergie non nuisante, doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public

11.8.8. Extensions – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

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

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m pour les places de stationnement

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination.

Les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de place minimum imposé et présenté ci-après.

Le nombre de places minimum imposé et présenté ci-après est arrondi au nombre entier supérieur.

A partir de 5 places créées, celles-ci seront réalisées dans l'emprise du bâtiment ou en sous-sol.

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1 place par logement.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu 0.5 place par logement.

Cas particulier : les extensions de bâtiments d'habitations.

Pour les extensions et surélévations d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 40 m² de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 40m² à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant aux normes décrites au 12.2 si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 40 m² ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

12.1.2 Constructions destinées aux bureaux

Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

12.1.3 Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entrepôt

Il doit être réalisé une place pour 80 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

12.1.4 Constructions destinées au commerce

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher à partir des 100 premiers m².

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il doit être prévu au minimum une place par chambre jusqu'à 40 chambres et 1 place pour 2 chambres au-delà de 40 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 40 chambres.

12.1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. Normes de stationnement pour les vélos

En conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, il convient de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les vélos.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

Les constructions nouvelles de deux logements ou plus doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos selon les normes définies ci-après.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :

- clos, couvert et éclairé ;

- situé de préférence au rez-de-chaussée ou, à défaut, au premier sous-sol du bâtiment ;

- accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos, couvert, et éclairé, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les vélos par logement pour les constructions de deux logements ou plus.

Les locaux prévus pour le stationnement vélos doivent avoir une superficie minimale de 5 m².

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5 emplacement dédié au stationnement des vélos pour 10 employés.

12.2.3. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les écoles primaires, il doit être prévu 1 place pour 8 à 12 élèves,

Pour les collèges et lycées, il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 élèves,

Pour les universités et autres établissements de formation il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager, sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé ;
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit en aménageant le nombre d'emplacements nécessaire à proximité du terrain de l'opération, dans un rayon de 300 m au plus.

Article UC.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 40 % de l'unité foncière.

La surface plantée est définie par un coefficient de biotope, constitué par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv1) : coefficient 0,7 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses, sur une épaisseur de moins de 0,80 m de terre (Ssv2) : coefficient 0,5 ;

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante : S=
Spt+(Ssv1 x 0,7) +(Sv2 x 0,5).

Les dispositions de l'article UC.13.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

13.2. Préservation des plantations

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre ou 1 massif arbustif par tranche de 50 m² d'espace libre doit être planté. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Les jardins privatifs liés à des logements situés en rez-de-chaussée de constructions comprenant 2 logements ou plus doivent être séparés entre eux par des haies vives plantées d'essences locales.

13.3 Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les espaces paysagers protégés sont repérés sur le document graphique de zonage par une trame verte.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : l'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, installations visant l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notoirement la surface de pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité des plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). Le revêtement de surface est admis s'il est nécessaire pour la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

13.4. Dispositions spécifiques applicables aux arbres inscrits au patrimoine végétal, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique n°4.4

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbre remarquable sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé de respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, il est recommandé de ne pas implanter des constructions nouvelles (mur de clôture, revêtements, construction) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur, sont autorisés.

13.5. Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres à préserver ou à créer identifiés sur le document graphique n°4.4 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Dans le cas où les alignements d'arbres sont existants, les projets éviteront la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.
- Dans le cas où il n'existe pas d'alignement d'arbres, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation,

d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Article UC.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC.15 : performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, soit raccordée au réseau de chaleur dès que cela est possible.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UD

La zone UD correspond au tissu pavillonnaire. La réglementation de cette zone permet une préservation des formes urbaines traditionnelles du pavillonnaire existant et également la préservation des fonds de jardins et des cœurs d'îlots verts.

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité agricole ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt, d'une surface supérieure à 50 m² ;
- Les installations et ouvrages à destination de bureaux, d'une surface supérieure à 200 m² ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- Les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Dispositions générales

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 soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances 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 soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, à condition que l'emprise au sol de chaque volume bâti séparé (constructions isolées ou constructions accolées) n'excède pas 250 m².
- Les constructions nouvelles destinées au commerce ou à l'artisanat, à condition qu'elles soient situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5,
- Les extensions ou transformations des locaux et constructions existantes destinés au commerce ou à l'artisanat, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante destinée au commerce ou à l'artisanat à la date d'approbation du règlement, lorsque ces locaux ou constructions ne sont pas situés le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront, lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extensions ou modifications, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

Dans l'ensemble de la zone, les programmes de logement devront comporter au moins 50 % de logements d'une superficie supérieure à 40 m² (Article L. 151-14 du code de l'urbanisme).

2.2. Dispositions particulières applicables aux constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5 doivent être destinés au commerce et à l'artisanat.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 10 m.

Article UD.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

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

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.2. Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence ou du SAGE Croult Enghien Vielle Mer annexés au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires – eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques

4.3. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.5. Électricité et communication

Toute opération de plus de 800m² devra prévoir le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Article UD 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet

Article UD.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 4 m dudit alignement. Le recul est porté à 6 m en vis-à-vis des garages. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UD.11. Un recul inférieur à 4 m pourra être

autorisé si la construction nouvelle assure une continuité avec la construction existante sur le fond voisin.

Lorsqu'un recul obligatoire est indiqué sur le document graphique 4.3, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Dans ce cas, la marge de recul doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UD.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. À l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc…, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m.

6.3. Saillies

Les saillies fixes peuvent être autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m, qu'elles sont établies au minimum au premier étage des constructions, qu'elles n'entrent pas en contradiction avec un ouvrage public ou des plantations et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UD.11.

6.4. Largeur de façade

Les façades ou éléments de façade sur rues doivent s'étendre sur un linéaire d'au maximum 15 m.

6.5. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

6.6. Pans coupés

En application du code de la voirie routière, notamment son article L114-1, dans le but d'assurer la sécurité publique en favorisant la visibilité des usagers, il est institué une obligation de créer un pan coupé à l'intersection de deux voies pour les constructions neuves et les travaux de construction ou reconstruction de clôtures.

Cette obligation s'impose, lorsque l'angle fermé par l'alignement est inférieur à 135°, aux intersections des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.

Le pan coupé devra être constitué d'un segment de droite de 5 mètres linéaires et former deux angles égaux avec les voies adjacentes.

6.7. Protection des cœurs d'îlots

Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les terrains sont rendus inconstructibles, conformément à l'article UD 9.

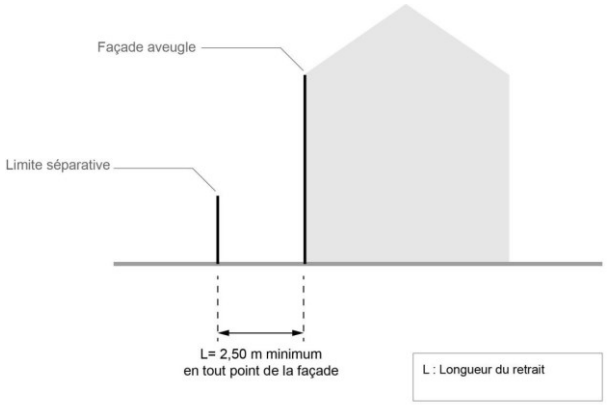
Article UD.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

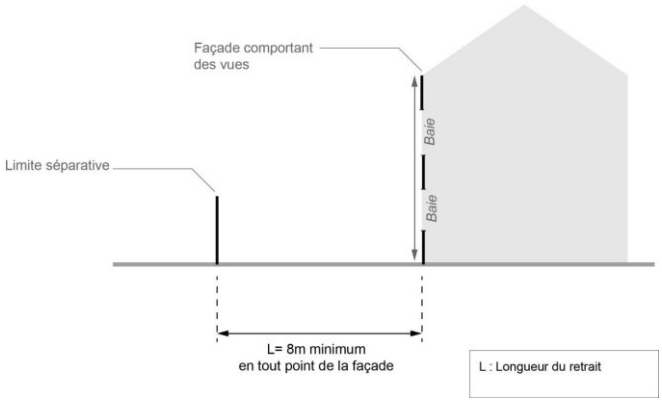
7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur une seule limite séparative latérale. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 2,5 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 8 m si la façade de la construction comporte des vues.





7.2. Dispositions applicables aux limites séparatives de fond de parcelle

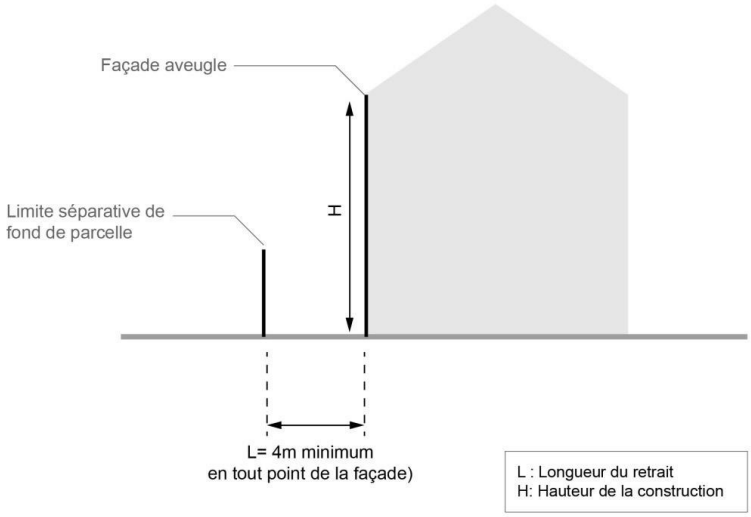
Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites de fond de parcelle. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas d'implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle, la construction doit avoir une hauteur maximale de 3,50 m.

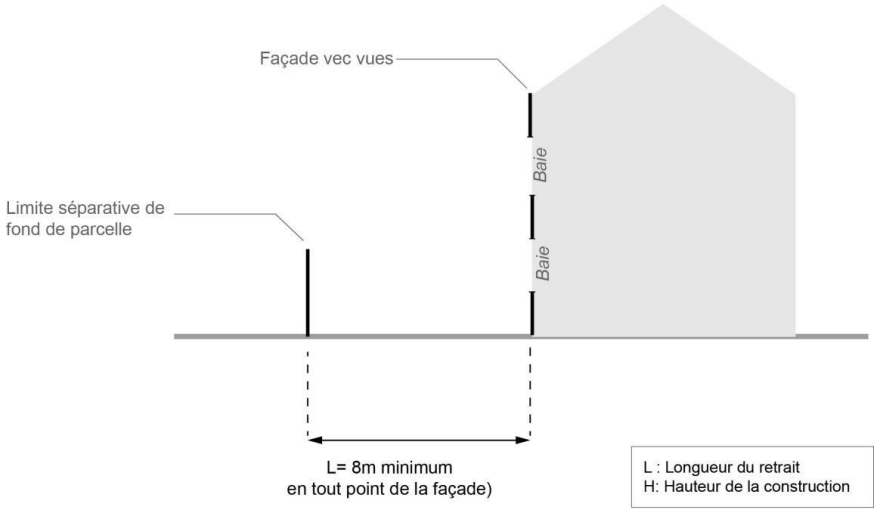
En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 4 m si la façade de la construction est aveugle ; -
  A 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

Implantation en retrait



Implantation sur les limites séparatives



7.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que les marges de retrait existantes ne soient pas diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisée, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.4. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

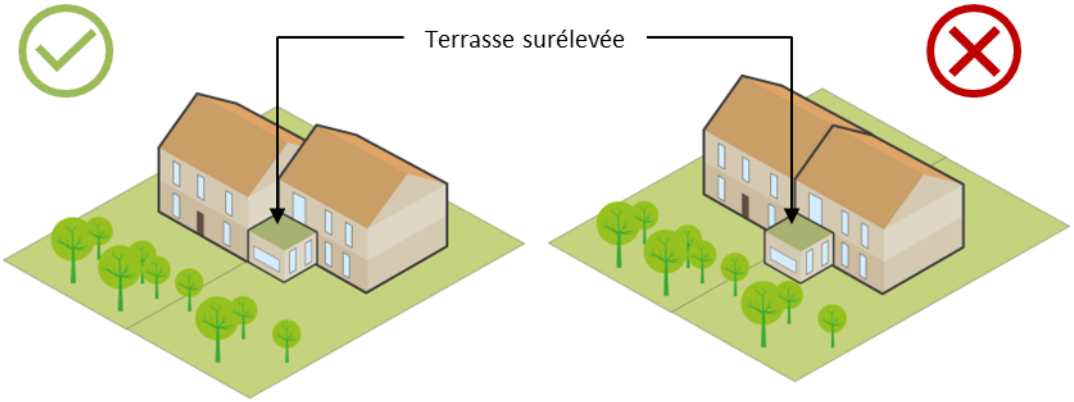
Les CINASPIC peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

7.5. Dispositions particulières applicables aux terrasses en limite séparative

L'implantation en limite séparative latérale d'une terrasse surélevée n'est possible que si celle-ci s'inscrit dans la largeur du pignon d'une construction existante implantée en limite séparative sur le terrain voisin.



Implantation autorisée de terrasse surélevée, schéma indicatif

Implantation interdite de terrasse surélevée, schéma indicatif

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

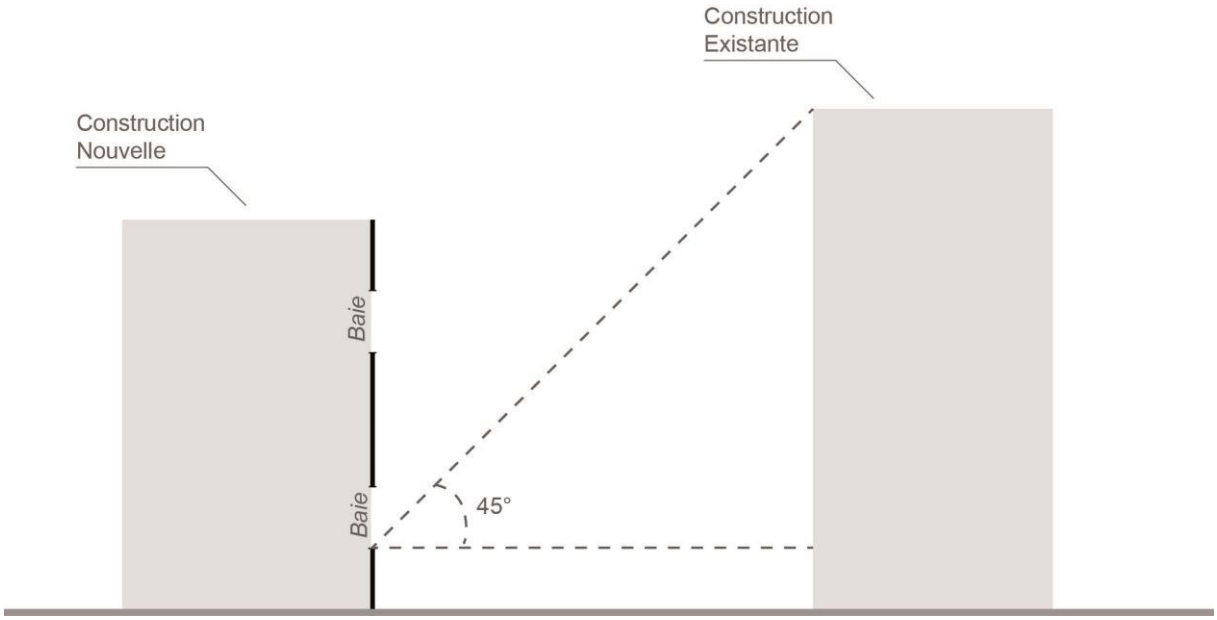
8.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Au minimum, une baie éclairant chacune des pièces principales ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 45° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal,
- La distance entre deux constructions doit être au minimum égale à 4 m si la façade de la construction est aveugle et 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.

(cf. schéma ci-après)



8.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UD.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article UD.9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), seules les annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 9 m².

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

9.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UD.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

9.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

La valeur limite de l'emprise au sol des constructions peut être majorée de 5% pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

9.4. Dispositions applicables aux constructions annexes

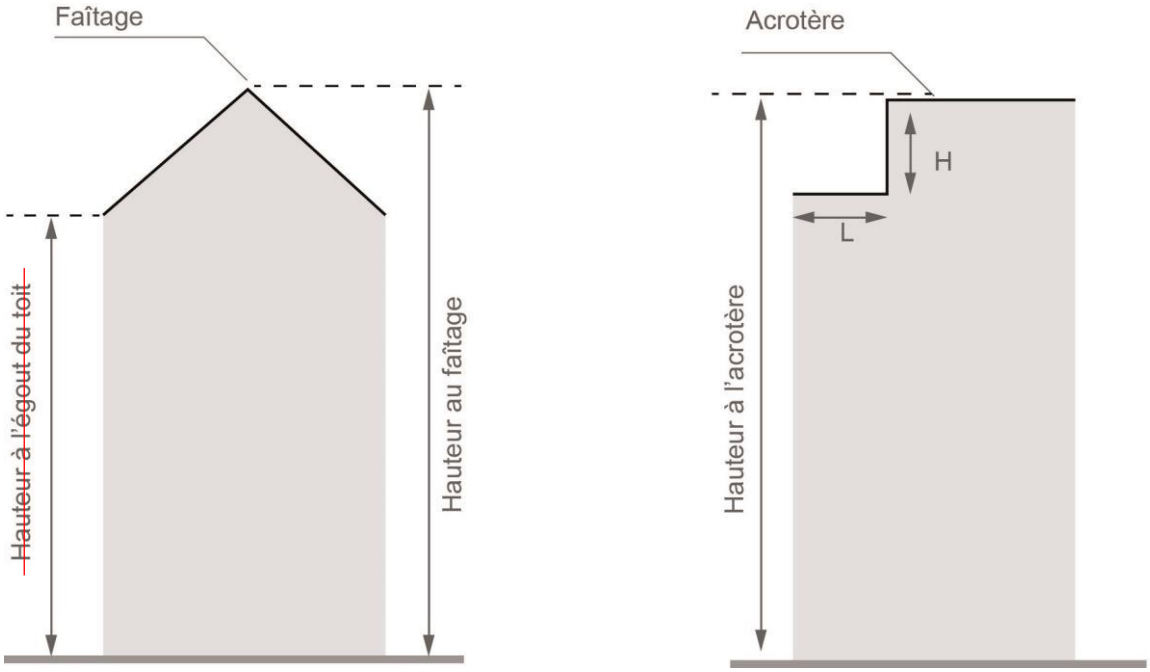
Une seule annexe à la construction principale est autorisée par terrain ; son emprise au sol est limitée à 20 m².

Article UD.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1 + combles. Dans le cas ou la construction a une toiture terrasse, la hauteur de la construction est limitée à 7 m à l'acrotère et ne peut excéder 2 niveaux (R+1).

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.



Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique (L ≥ H).

10.2 Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

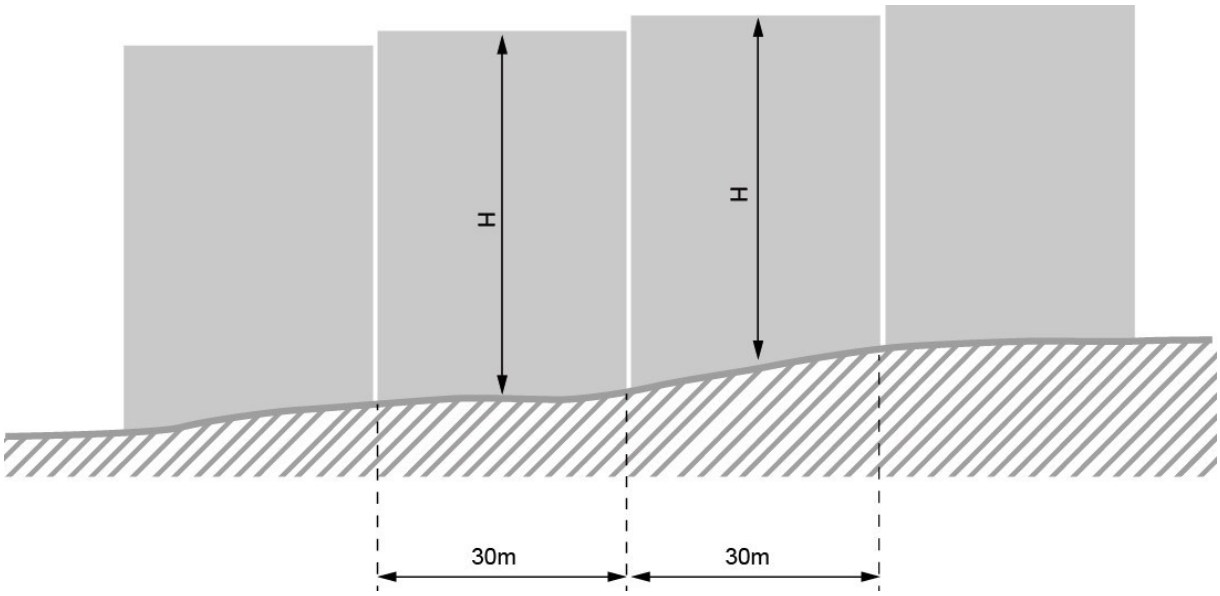
10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, ruches et autres superstructures de faible emprise.

10.3.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.3.3. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation thermique nouvelle pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012.

10.3.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades et pignons des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3.5. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que l'extension ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

Article UD.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, 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.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction.

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 60 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien.

Les capteurs photovoltaïques devront de préférence être implantés dans la partie basse des toitures.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

11.4. Clôtures

11.4.1. Dispositions communes

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc..) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante. Cette règle ne s'applique pas aux réfections partielles des clôtures.

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive plantée d'essences locales.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture peuvent être intégrés dans la partie supérieure du mur bahut dans la limite d'1/4 de sa surface.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 m, à l'exception des Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), pour lesquels la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,80 m.

Les piliers de clôture peuvent ponctuellement excéder cette hauteur, dans la limite de 0,50 m.

11.4.3. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Sur les 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Au-delà des 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

La hauteur maximale des clôtures de Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne peut excéder 2,80 m.

11.5. Ouvrages en saillie par rapport aux façades en recul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UD.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

11.6. Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc..) ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. Extensions

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

11.8. Dispositions spécifiques applicables aux éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n° 4.3

Les bâtiments remarquables font l'objet de recommandations annexées au PLU.

11.8.1. Dispositions générales – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter ses caractéristiques structurelles et architecturales : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, forme des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc…

La démolition est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.8.2. Traitement des façades – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

Sont interdits les matériaux de substitution non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel, les peintures, les matières synthétiques, …

Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal, …).

Le rythme vertical, horizontal et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

11.8.3. Isolation thermique par l'extérieur – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'isolation thermique par l'extérieur est admise uniquement sur les façades non visibles depuis l'espace public. Elle est interdite sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc…).

11.8.4. Toitures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.

La rénovation des lucarnes est autorisée à condition de respecter l'esprit architectural du bâtiment (dimensions, couleurs, …).

11.8.5. Menuiserie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La mise en œuvre de menuiseries en PVC ou autres matières plastiques pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc… est interdite.

Doivent être mises en œuvre des menuiseries de baies s'inspirant des modèles anciens ou existants (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau, etc…). Elles pourront être remplacées à condition de conserver les proportions, mode d'ouverture et décors existants.

11.8.6. Clôtures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La facture de la clôture doit être accordée à celle du bâti.

Est interdit l'usage du PVC ou de matières plastiques pour tout élément de clôture.

11.8.7. Dispositifs de production d'énergie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc…) et de production d'énergie non nuisante, doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public

11.8.8. Extensions – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

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

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m pour les places de stationnement

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination.

Les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de place minimum imposé et présenté ci-après, sauf dans le cas prévu au 12.1.1 ci-dessous.

Le nombre de places minimum imposé et présenté ci-après est arrondi au nombre entier supérieur.

A partir de 5 places créées, celles-ci seront réalisées dans l'emprise du bâtiment ou en sous-sol.

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 places par logement dont au moins une doit être close et couverte.

Une place commandée par construction est admise ; dans le cas des constructions de plus d'un logement, les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de places minimum imposé ci-dessous.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les parcelles dont une partie de la surface est située sur le territoire d'une commune limitrophe, les obligations de réalisation de places de stationnement fixées par le présent règlement et par le règlement du PLU de la commune limitrophe ne sont pas cumulatives dans la limite de la réalisation de deux places par logement.

Disposition particulière pour les extensions de l'habitat sans création de logement supplémentaire :

En cas d'extension d'une construction existante, sans création de logement supplémentaire pour réaliser de l'habitat, il ne sera pas fait application de la règle de norme de stationnement.

12.1.2 Constructions destinées aux bureaux

Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

12.1.3 Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entrepôt

Il doit être réalisé une place pour 80 m² de surface de plancher.

12.1.4 Constructions destinées au commerce

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher à partir des 100 premiers m².

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il doit être prévu au minimum une place par chambre jusqu'à 40 chambres et 1 place pour 2 chambres au-delà de 40 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 40 chambres.

12.1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. Normes de stationnement pour les vélos

En conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, il convient de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les vélos.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

Les constructions nouvelles de deux logements ou plus doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos selon les normes définies ci-après.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :

- clos, couvert et éclairé ;

- situé de préférence au rez-de-chaussée ou, à défaut, au premier sous-sol du bâtiment ;

- accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos, couvert, et éclairé, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les vélos par logement dont un au moins à l'intérieur de la construction pour les constructions de deux logements ou plus.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5 emplacement dédié au stationnement des vélos pour 10 employés.

12.2.3. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

Le nombre d'emplacement doit être au moins égal à 15 % du nombre d'employés et d'usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les écoles primaires, il doit être prévu 1 place pour 8 à 12 élèves,

Pour les collèges et lycées, il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 élèves,

Pour les universités et autres établissements de formation il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager, sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé ;
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit en aménageant le nombre d'emplacements nécessaire à proximité du terrain de l'opération, dans un rayon de 300 m au plus.

Article UD.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

Les dispositions de l'article UD.13.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

13.2. Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et doit être effectué uniquement s'il est indispensable pour l'implantation de construction, pour l'établissement des accès nécessaires et pour des motifs sanitaires. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre ou 1 massif arbustif par tranche de 50 m² d'espace libre doit être planté. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due. Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Les jardins privatifs liés à des logements situés en rez-de-chaussée de constructions comprenant 2 logements ou plus doivent être séparés entre eux par des haies vives plantées d'essences locales.

13.3 Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les espaces paysagers protégés sont repérés sur le document graphique de zonage par une trame verte.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : l'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, installations visant l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notoirement la surface de pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité des plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). Le revêtement de surface est admis s'il est nécessaire pour la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

13.4. Dispositions spécifiques applicables aux arbres inscrits au patrimoine végétal, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique n°4.4

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbre remarquable sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé de respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, il est recommandé de ne pas implanter des constructions nouvelles (mur de clôture, revêtements, construction) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur, sont autorisés.

13.5. Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres à préserver ou à créer identifiés sur le document graphique n°4.4 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Dans le cas où les alignements d'arbres sont existants, les projets éviteront la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.
- Dans le cas où il n'existe pas d'alignement d'arbres, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

13.6 Protection des cœurs d'îlots

Les surfaces laissées libres de construction en application des articles UD 6.7 et UD 9.1, au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, doivent être traitées en espaces verts.

Article UD.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UD.15 : performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, soit raccordée au réseau de chaleur dès que cela est possible.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UE

La zone UE correspond à un secteur des anciennes carrières situées à proximité immédiate du parc de la Garenne. Cette zone a vocation à accueillir des constructions, valoriser le caractère naturel du site et en faire l'un des supports de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité agricole ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- Les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Dispositions générales

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 soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation

des dangers et nuisances 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 soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet.
- Les constructions à destination d'habitation devront comprendre un maximum de 30 % de logements de moins de 40 m² au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extension ou modification, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

2.2. Dispositions particulières applicables aux constructions à destination d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher

Les constructions à destination d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher devront comprendre 30 % de logements visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 10 m.

Article UE.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

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

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.2. Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence ou du SAGE Croult Enghien Vielle Mer annexés au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques

4.3. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.5. Electricité et communication

Toute opération de plus de 800m² devra prévoir le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Article UE 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet

Article UE.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone UE, les constructions doivent être implantées en recul des Voies.

Celui-ci doit être au moins égal à 2 m dudit alignement des voies privées et 4 m dudit alignement des voies publiques. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UE.11. Un recul inférieur à 2 m pour les voies privées et 4 m pour les voies publiques pourra être autorisé si la construction nouvelle assure une continuité avec la construction existante sur le fond voisin.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions

dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UE.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc…, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m.

6.3. Saillies

Les saillies fixes peuvent être autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m, qu'elles sont établies au minimum au premier étage des constructions, qu'elles n'entrent pas en contradiction avec un ouvrage public ou des plantations et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UE.11.

6.4. Largeur de façade

Les façades ou éléments de façade sur rues doivent s'étendre sur un linéaire d'au maximum 20 m.

6.5. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

6.6. Pans coupés

En application du code de la voirie routière, notamment son article L114-1, dans le but d'assurer la sécurité publique en favorisant la visibilité des usagers, il est institué une obligation de créer un pan coupé à l'intersection de deux voies pour les constructions neuves et les travaux de construction ou reconstruction de clôtures.

Cette obligation s'impose, lorsque l'angle fermé par l'alignement est inférieur à 135°, aux intersections des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.

Le pan coupé devra être constitué d'un segment de droite de 5 mètres linéaires et former deux angles égaux avec les voies adjacentes.

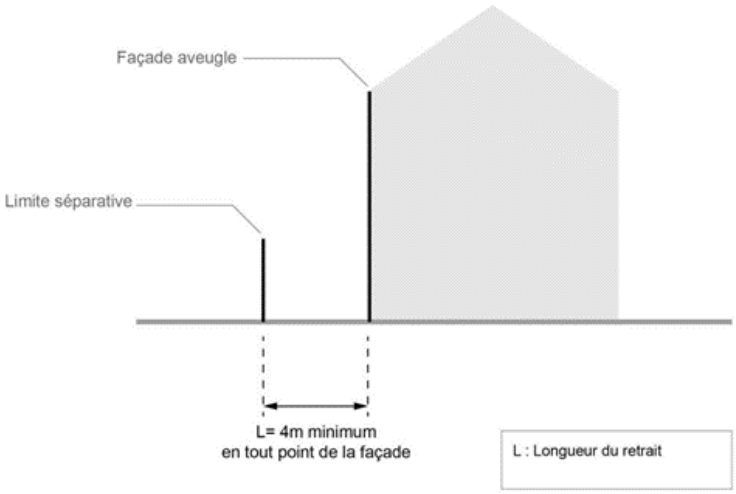
Article UE.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

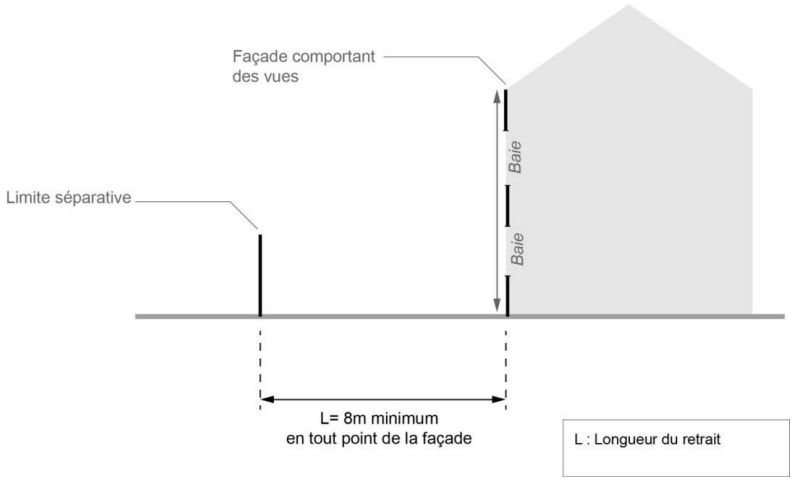
7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 4 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 8 m si la façade de la construction comporte des vues.





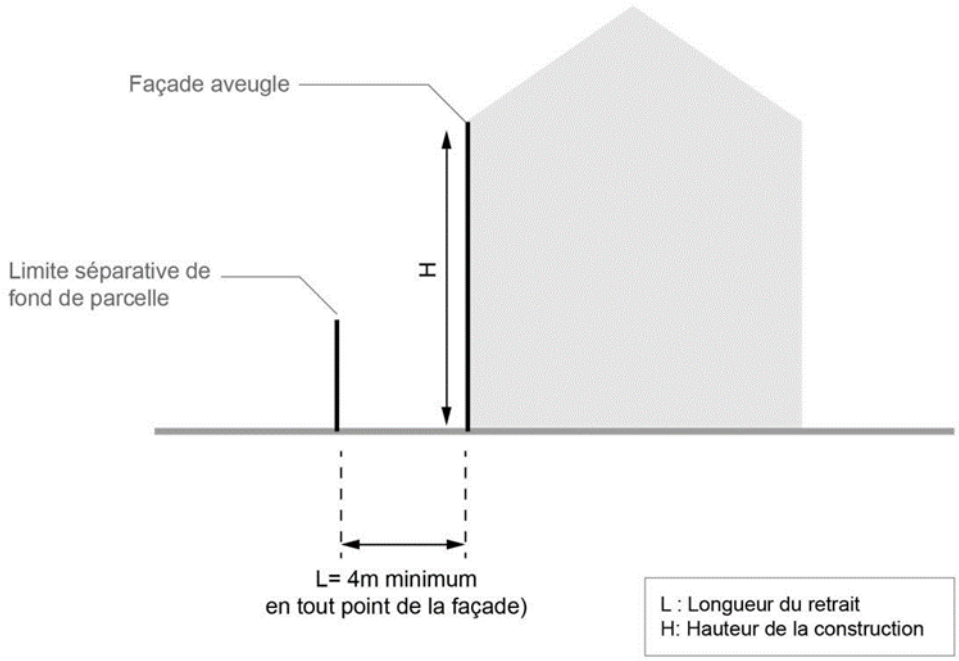
7.2. Dispositions applicables aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

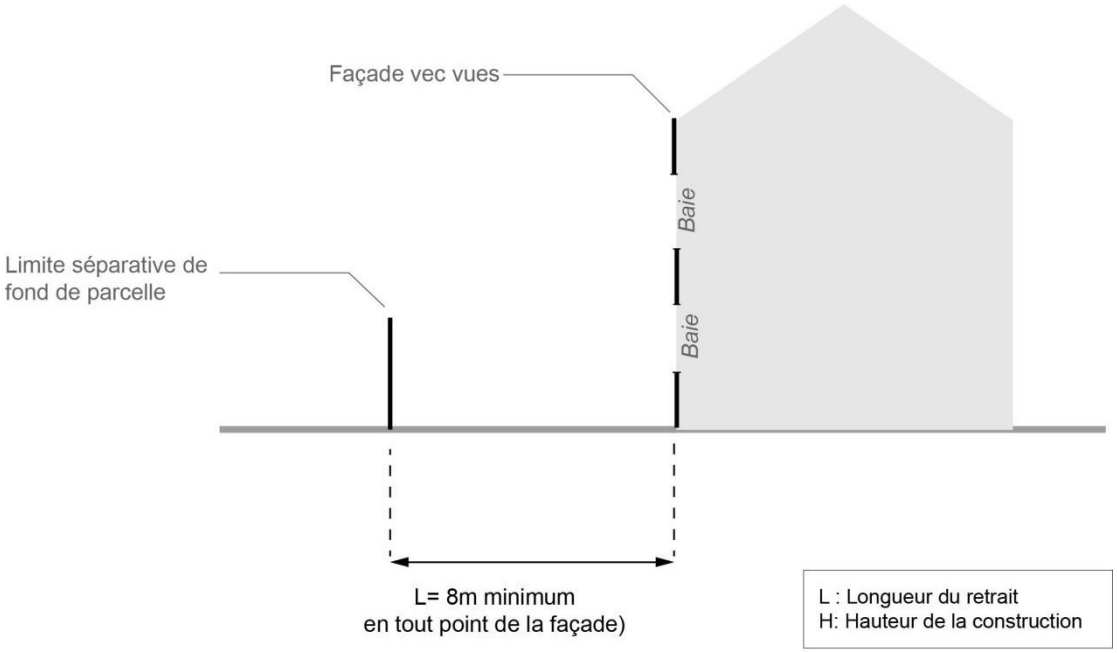
Le retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 4 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

Implantation en retrait



Implantation sur les limites séparatives



7.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que les marges de retrait existantes ne soient pas diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisé, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.4. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

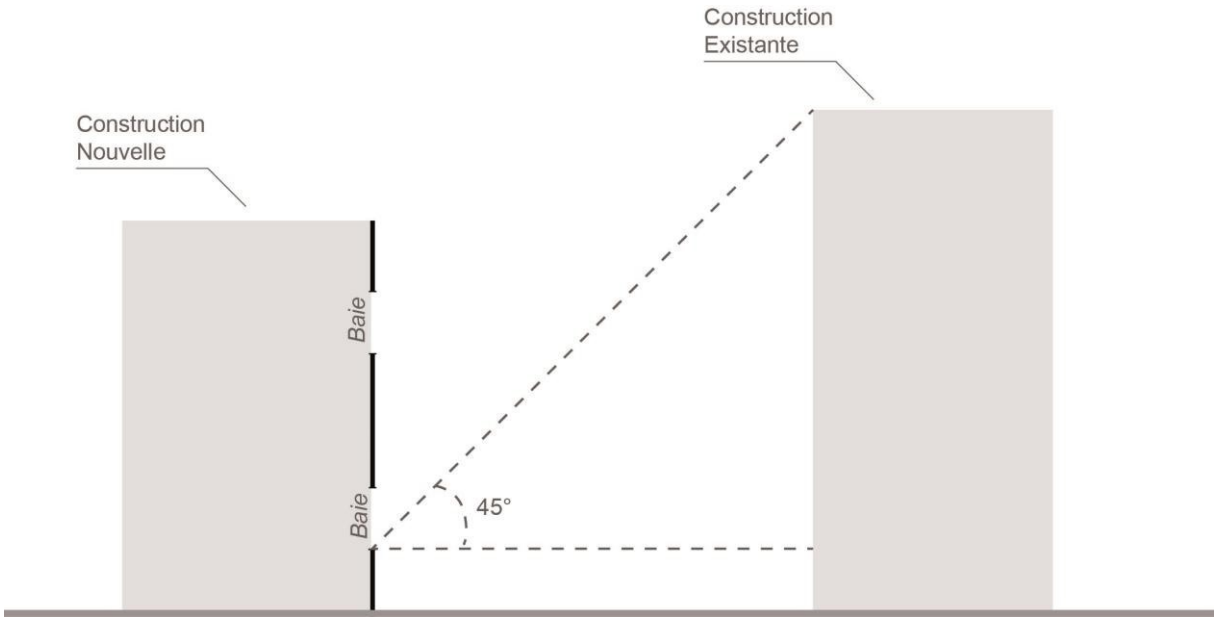
Article UE.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Au minimum, une baie éclairant chacune des pièces principales ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 45° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal,
- La distance entre deux constructions doit être au minimum égale à 4 m si la façade de la construction est aveugle et 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



8.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UE.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article UE.9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

9.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UE.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

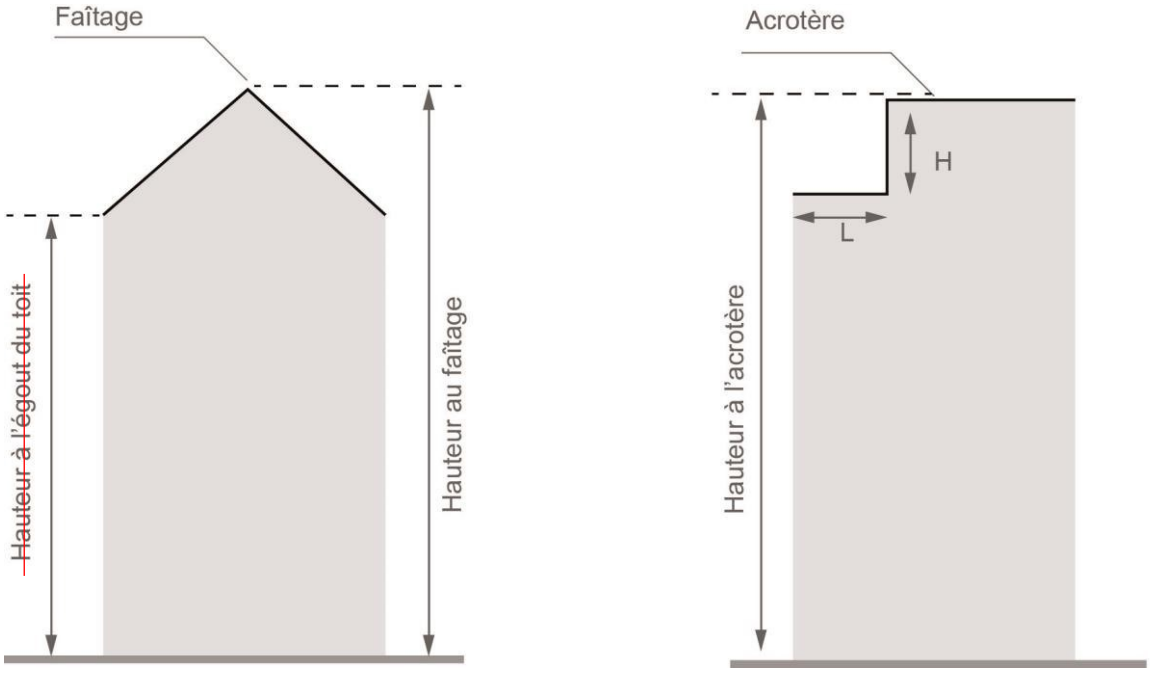
9.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

La valeur limite de l'emprise au sol des constructions peut être majorée de 5% pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3 + combles ou attique.



Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique (L ≥ H).

10.2 Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

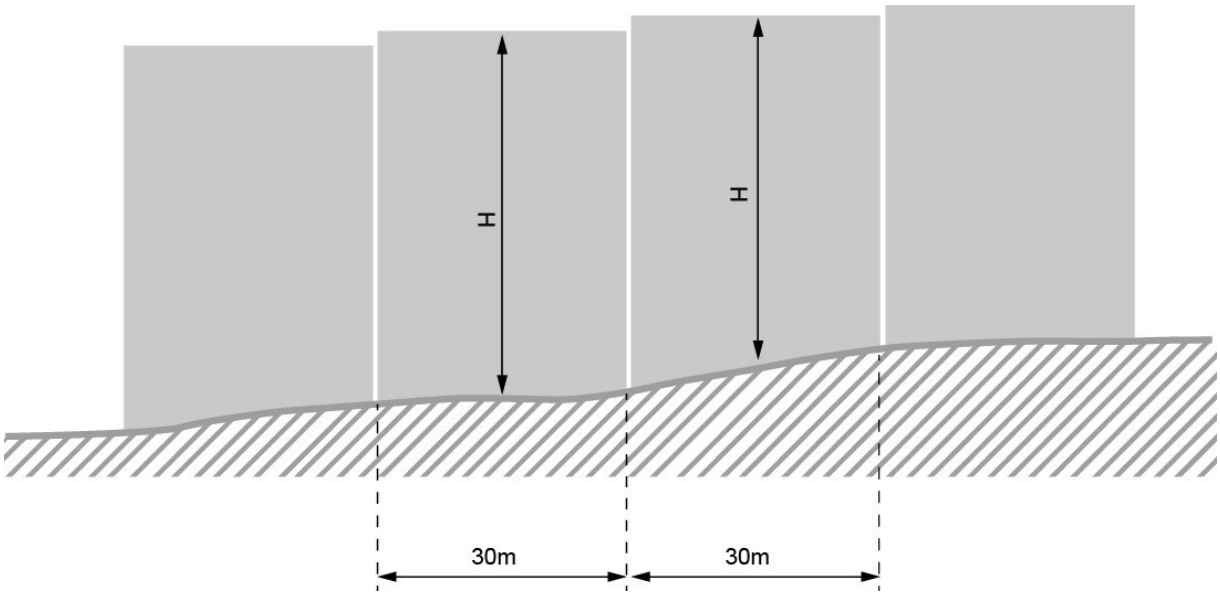
10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, ruches et autres superstructures de faible emprise.

10.3.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.3.3. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation thermique nouvelle pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012.

10.3.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades et pignons des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3.5. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que l'extension ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, 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.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction.

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 60 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien.

Les capteurs photovoltaïques devront de préférence être implantés dans la partie basse des toitures.

Les toitures à pente seront de préférence, réalisées avec une pente comprise en 30° et 45° et recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule.

11.4. Clôtures

11.4.1. Dispositions communes

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc..) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante. Cette règle ne s'applique pas aux réfections partielles des clôtures.

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive plantée d'essences locales.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture peuvent être intégrés dans la partie supérieure du mur bahut dans la limite d'1/4 de sa surface.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 m, à l'exception des Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), pour lesquels la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,80 m.

Les piliers de clôture peuvent ponctuellement excéder cette hauteur, dans la limite de 0,50 m.

11.4.3. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Sur les 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Au-delà des 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

La hauteur maximale des clôtures de Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne peut excéder 2,80 m.

11.5. Ouvrages en saillie par rapport aux façades en recul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UE.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

11.6. Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc..) ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. Extensions

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

11.8. Dispositions spécifiques applicables aux éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4.

Les bâtiments remarquables font l'objet de recommandations annexées au PLU.

11.8.1. Dispositions générales – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter ses caractéristiques structurelles et architecturales : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, forme des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc…

La démolition est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite..

11.8.2. Traitement des façades – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

Sont interdits les matériaux de substitution non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel, les peintures, les matières synthétiques, …

Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal, …).

Le rythme vertical, horizontal et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

11.8.3. Isolation thermique par l'extérieur – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

L'isolation thermique par l'extérieur est admise uniquement sur les façades non visibles depuis l'espace public. Elle est interdite sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc…).

11.8.4. Toitures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.

La rénovation des lucarnes est autorisée à condition de respecter l'esprit architectural du bâtiment (dimensions, couleurs, …).

11.8.5. Menuiserie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La mise en œuvre de menuiseries en PVC ou autres matières plastiques pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc… est interdite.

Doivent être mises en œuvre des menuiseries de baies s'inspirant des modèles anciens ou existants (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau, etc…). Elles pourront être remplacées à condition de conserver les proportions, mode d'ouverture et décors existants.

11.8.6. Clôtures – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

La facture de la clôture doit être accordée à celle du bâti.

Est interdit l'usage du PVC ou de matières plastiques pour tout élément de clôture.

11.8.7. Dispositifs de production d'énergie – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc…) et de production d'énergie non nuisante, doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public

11.8.8. Extensions – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

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

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m pour les places de stationnement

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination.

Les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de place minimum imposé et présenté ci-après.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1,2 place par logement.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu une place par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu 0.5 place par logement.

12.1.2 Constructions destinées aux bureaux

Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

12.1.3 Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entrepôt

Il doit être réalisé une place pour 80 m² de surface de plancher.

12.1.4 Constructions destinées au commerce

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher à partir des 100 premiers m².

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il doit être prévu au minimum une place par chambre jusqu'à 40 chambres et 1 place pour 2 chambres au-delà de 40 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 40 chambres.

12.1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. Normes de stationnement pour les vélos

En conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, il convient de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les vélos.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

Les constructions nouvelles de deux logements ou plus doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos selon les normes définies ci-après.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :

- clos, couvert et éclairé ;

- situé de préférence au rez-de-chaussée ou, à défaut, au premier sous-sol du bâtiment ;

- accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos, couvert, et éclairé, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les vélos par logement pour les constructions de deux logements ou plus.

Les locaux prévus pour le stationnement vélos doivent avoir une superficie minimale de 5 m².

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5 emplacement dédié au stationnement des vélos pour 10 employés.

12.2.3. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les écoles primaires, il doit être prévu 1 place pour 8 à 12 élèves,

Pour les collèges et lycées, il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 élèves,

Pour les universités et autres établissements de formation il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager, sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé ;
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit en aménageant le nombre d'emplacements nécessaire à proximité du terrain de l'opération, dans un rayon de 300 m au plus.

Article UE.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 50 % de l'unité foncière.

La surface plantée est définie par un coefficient de biotope, constitué par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv1) : coefficient 0,7 ;

- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses, sur une épaisseur de moins de 0,80 m de terre (Ssv2) : coefficient 0,5 ;

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

S= Spt+(Ssv1 x 0,7) +(Sv2 x 0,5).

La surface de pleine terre doit représenter 30 % de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article UE.13.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

13.2 Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et doit être effectué uniquement s'il est indispensable pour l'implantation de constructions, pour l'établissement des accès nécessaires et pour des motifs sanitaires. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre ou 1 massif arbustif par tranche de 50 m² d'espace libre doit être planté. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

13.3. Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les espaces paysagers protégés sont repérés sur le document graphique de zonage par une trame verte.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : l'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, installations visant l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notoirement la surface de pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité des plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). Le revêtement de surface est admis s'il est nécessaire pour la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

13.4. Dispositions spécifiques applicables aux arbres inscrits au patrimoine végétal, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique n°4.4

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbre remarquable sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé de respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, il est recommandé de ne pas implanter des constructions nouvelles (mur de clôture, revêtements, construction) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur, sont autorisés.

Article UE.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE.15 : performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, soit raccordée au réseau de chaleur dès que cela est possible.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UI

La zone UI est une zone à vocation économique. Elle s'étend sur les secteurs d'activité de la commune où la dimension économique est majoritaire. L'ambition est de maintenir cette destination pour conserver des pôles d'emploi.

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UI2 ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UI.2 ;
- Les CINASPIC autres que les équipements publics.

Article UI.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales

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

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront, lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extensions ou modifications, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 10 m.

Article UI.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

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

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.2. Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence ou du SAGE Croult Enghien Vielle Mer annexés au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques

4.3. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.5. Electricité et communication

Toute opération de plus de 800m² devra prévoir le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Article UI 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet

Article UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UI.11.

Lorsqu'un recul obligatoire est indiqué sur le document graphique 4.3, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Dans ce cas, la marge de recul doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

Les marges de recul constituées doivent présenter un caractère paysager et intégrer des plantations.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UI.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures dans la limite de 2 m de hauteur ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc…, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m.

6.3. Saillies

Les saillies fixes peuvent être autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m, qu'elles sont établies au minimum au premier étage des constructions, qu'elles n'entrent pas en contradiction avec un ouvrage public ou des plantations et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UI.11.

6.4. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

6.5. Pans coupés

En application du code de la voirie routière, notamment son article L114-1, dans le but d'assurer la sécurité publique en favorisant la visibilité des usagers, il est institué une obligation de créer un pan coupé à l'intersection de deux voies pour les constructions neuves et les travaux de construction ou reconstruction de clôtures.

Cette obligation s'impose, lorsque l'angle fermé par l'alignement est inférieur à 135°, aux intersections des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.

Le pan coupé devra être constitué d'un segment de droite de 5 mètres linéaires et former deux angles égaux avec les voies adjacentes.

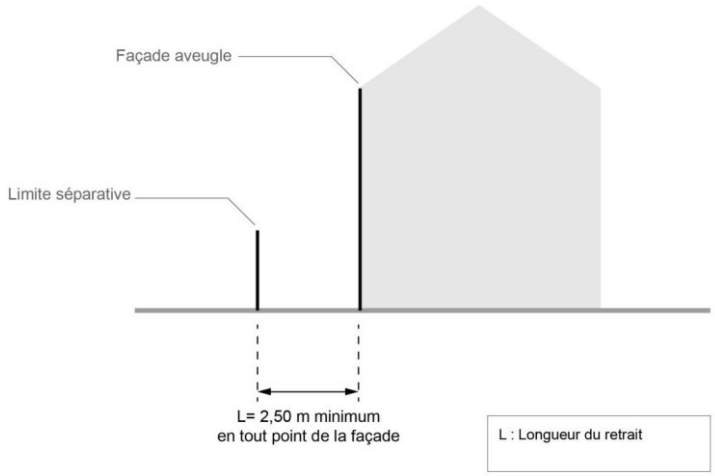
Article UI.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

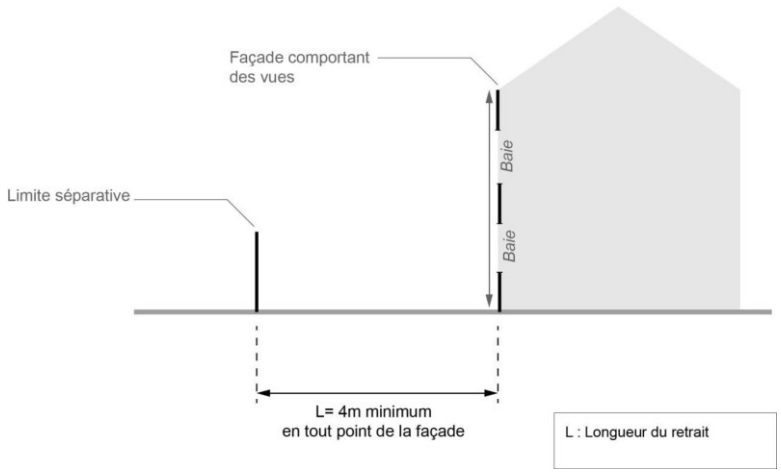
7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 2,5 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 4 m si la façade de la construction comporte des vues.



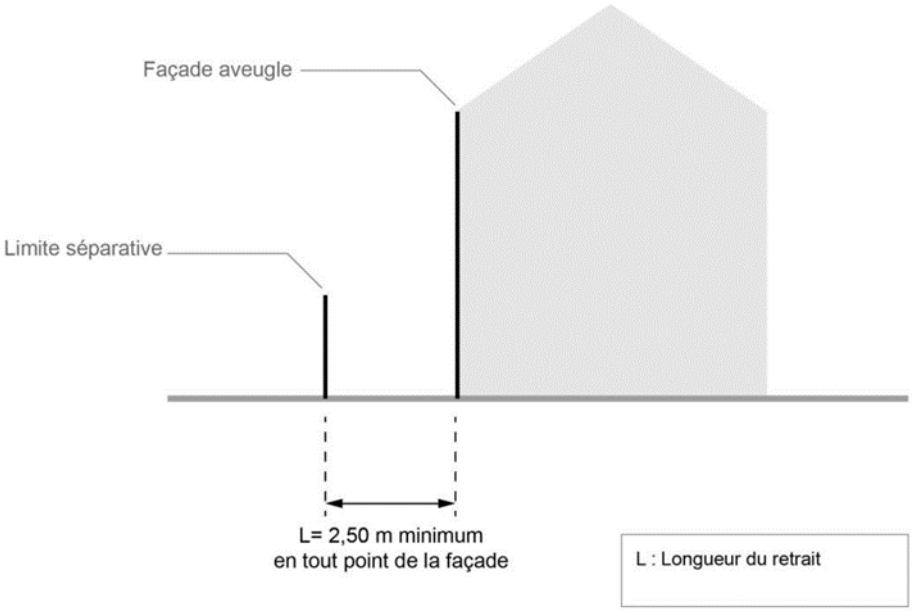


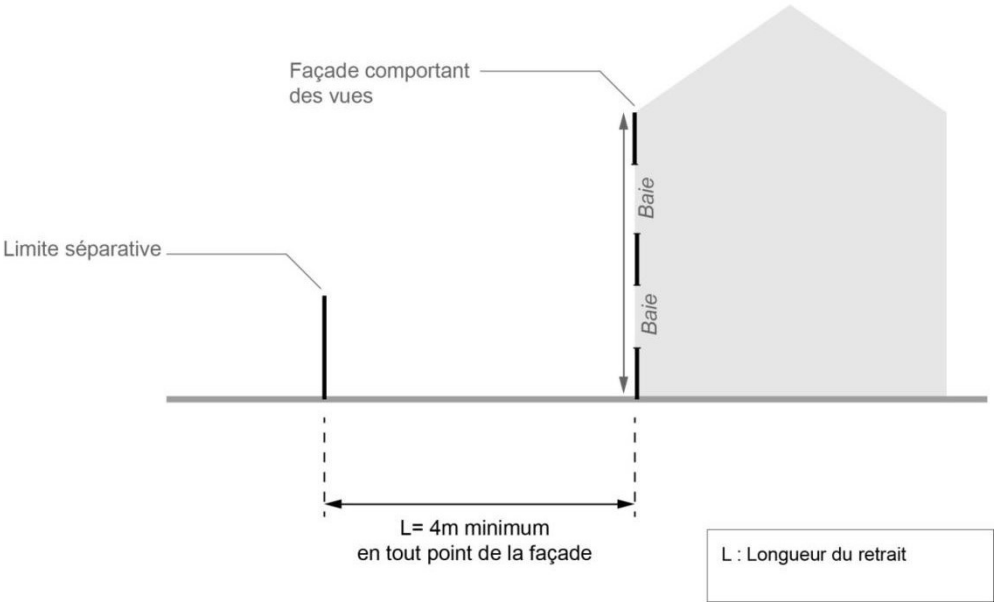
7.2. Dispositions applicables aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives de fond de parcelle. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 2,5 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 4 m si la façade de la construction comporte des vues.





7.3. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que les marges de retrait existantes ne soient pas diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisé, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.4. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

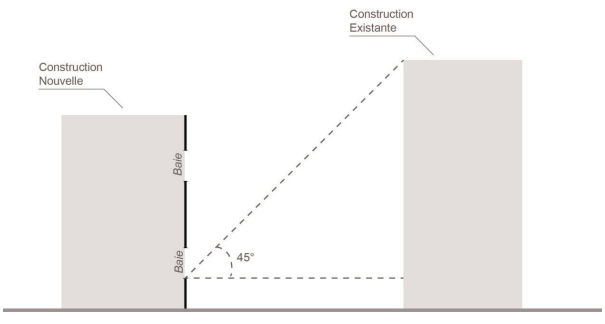
Article UI.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Au minimum, une baie éclairant chacune des pièces principales ne doit pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 45° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal,
- La distance entre deux constructions doit être au minimum égal à 2,50 m si la façade de la construction est aveugle et 4 m si la façade de la construction comporte des vues.

Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



8.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UI.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article UI.9 : Emprise au sol des constructions

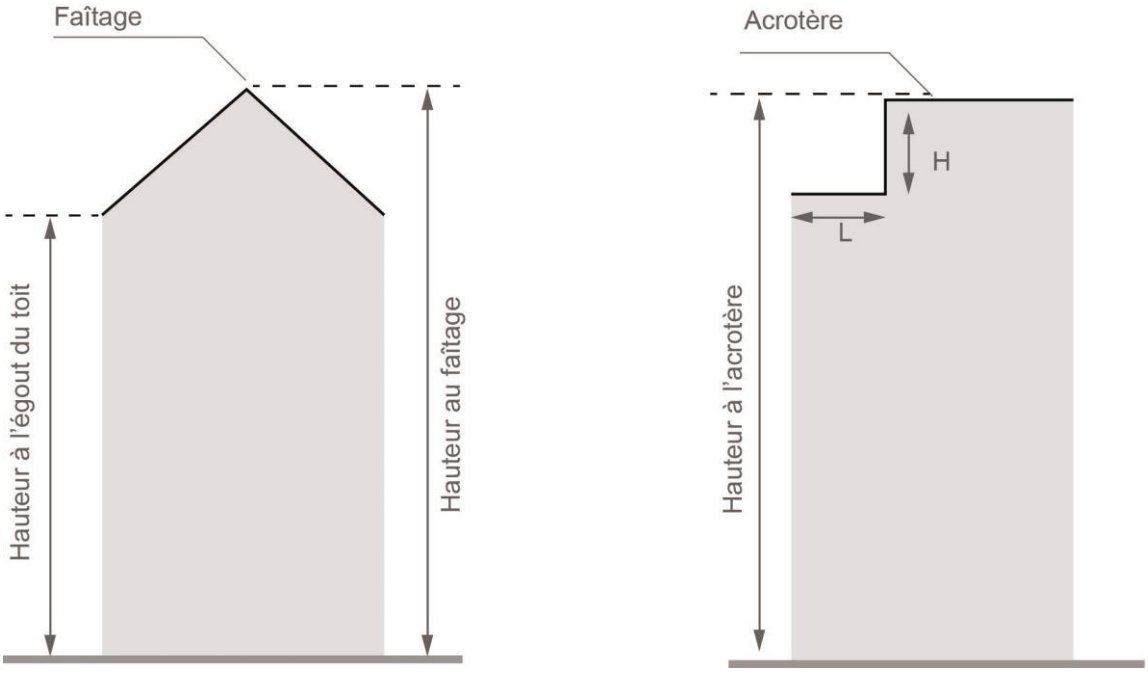
L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UI.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 18 m au faîtage ou à l'acrotère.



Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique (L ≥ H).

10.2 Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

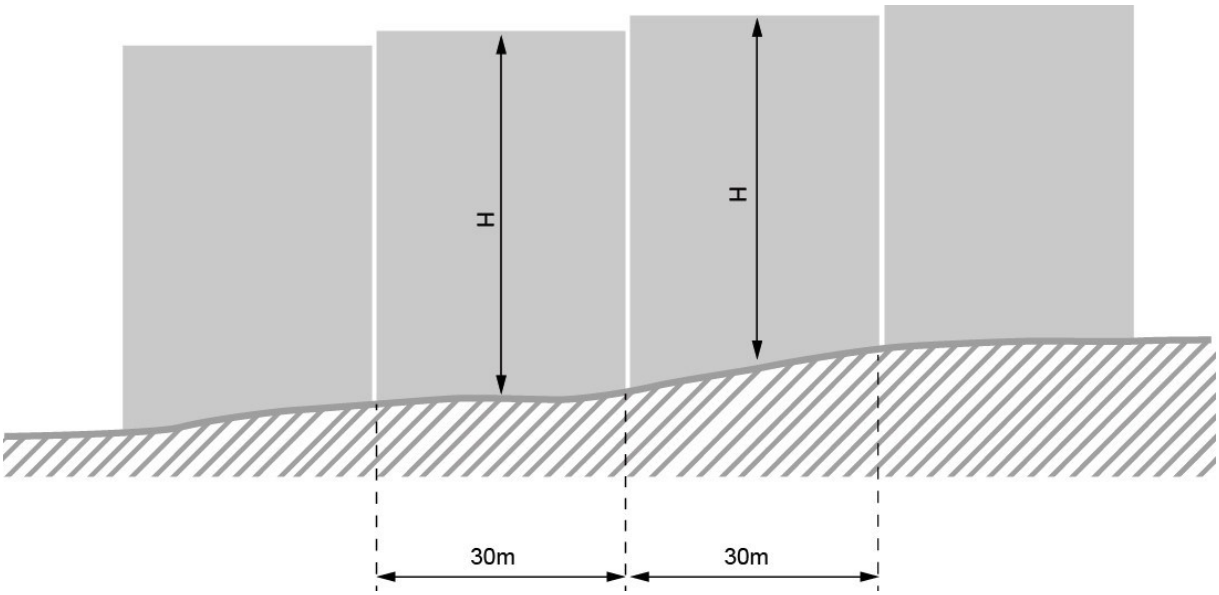
10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, ruches et autres superstructures de faible emprise.

10.3.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.3.3. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation thermique nouvelle pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012.

10.3.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades et pignons des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3.5. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que l'extension ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

Article UI.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, 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.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 60 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien.

11.4. Clôtures

11.4.1. Dispositions communes

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc..) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante. Cette règle ne s'applique pas aux réfections partielles des clôtures.

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive plantée d'essences locales.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture peuvent être intégrés dans la partie supérieure du mur bahut dans la limite d'1/4 de sa surface.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 m, à l'exception des Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), pour lesquels la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,80 m.

Les piliers de clôture peuvent ponctuellement excéder cette hauteur, dans la limite de 0,50 m.

11.4.3. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Sur les 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Au-delà des 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

La hauteur maximale des clôtures de Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne peut excéder 2,80 m.

11.5. Ouvrages en saillie par rapport aux façades en recul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UI.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

11.6. Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc..) ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. Extensions

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

Article UI.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m pour les places de stationnement

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination.

Les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de place minimum imposé et présenté ci-après.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1 place par logement.
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu 0.5 place par logement.

12.1.2 Constructions destinées aux bureaux

Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

12.1.3 Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entrepôt

Il doit être réalisé une place pour 80 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

12.1.4 Constructions destinées au commerce

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher à partir des 100 premiers m².

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 2 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il doit être prévu au minimum une place par chambre jusqu'à 40 chambres et 1 place pour 2 chambres au-delà de 40 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 40 chambres.

12.1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. Normes de stationnement pour les vélos

En conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, il convient de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les vélos.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.

Les constructions nouvelles de deux logements ou plus doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos selon les normes définies ci-après.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :

- clos, couvert et éclairé ;

- situé de préférence au rez-de-chaussée ou, à défaut, au premier sous-sol du bâtiment ;

- accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos, couvert, et éclairé, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les vélos par logement pour les constructions de deux logements ou plus.

Les locaux prévus pour le stationnement vélos doivent avoir une superficie minimale de 5 m².

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5 emplacement dédié au stationnement des vélos pour 10 employés.

12.2.3. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, l'industrie et aux entrepôts

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les écoles primaires, il doit être prévu 1 place pour 8 à 12 élèves,

Pour les collèges et lycées, il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 élèves,

Pour les universités et autres établissements de formation il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager, sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé ;
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit en aménageant le nombre d'emplacements nécessaire à proximité du terrain de l'opération, dans un rayon de 300 m au plus.

Article UI.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. La surface de pleine terre doit représenter 15 % de l'unité foncière.

13.2. Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et doit être effectué uniquement s'il est indispensable pour l'implantation de constructions, pour l'établissement des accès nécessaires et pour des motifs sanitaires. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Les marges de recul définies à l'article UI 6 doivent être plantées et présenter un caractère paysager.

13.3. Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les espaces paysagers protégés sont repérés sur le document graphique de zonage par une trame verte.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : l'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, installations visant l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notoirement la surface de pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité des plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). Le revêtement de surface est admis s'il est nécessaire pour la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

13.4. Dispositions spécifiques applicables aux arbres inscrits au patrimoine végétal, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique n°4.4

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbre remarquable sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé de respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, il est recommandé de ne pas implanter des constructions nouvelles (mur de clôture, revêtements, construction) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur, sont autorisés.

13.5. Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres à préserver ou à créer identifiés sur le document graphique n°4.4 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Dans le cas où les alignements d'arbres sont existants, les projets éviteront la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.
- Dans le cas où il n'existe pas d'alignement d'arbres, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Article UI.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UI.15 : performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, soit raccordée au réseau de chaleur dès que cela est possible.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UV

Cette zone correspond à des sites pourvus d'espaces verts qu'il convient de protéger comme composante de la trame verte de la commune.

Elle englobe des équipements de culte, le cimetière, et des espaces publics végétalisés.

Tout en gardant une vraie dimension paysagère et en valorisant leur potentiel de biodiversité, il est admis sur ces espaces la réalisation d'équipements visant à améliorer leur usage et à faciliter leur pratique.

Article UV.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UV.2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ou à l'industrie ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article UV.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous réserve d'une ou plusieurs conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
  - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; ○ Ou à des aménagements paysagers ;
  - Ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc…) ; ○ Ou à des travaux de circulation douce ; ○ Ou à des aménagements de l'espace public ; ○ Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

- Les constructions, aménagements et installations destinés aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation ludique et sportive, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc..) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extensions ou modifications, devront lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Article UV.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

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

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.2. Eaux pluviales

<u>Gestion à la source des eaux pluviales :</u>

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence ou du SAGE Croult Enghien Vielle Mer annexés au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques

4.3. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article UV.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UV.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 4 m dudit alignement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement si leur fonction nécessite une implantation à proximité de la voie (pavillons d'entrée, locaux de gardiennage, locaux de stockage de déchets…).

Lorsqu'un recul obligatoire est indiqué sur le document graphique 4.3, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Dans ce cas, la marge de recul doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boitier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UV.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 2 m :

- A la hauteur de façade, avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies desservant des pièces principales ;
- A la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 4 m, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UV.9 : Emprise au sol des constructions

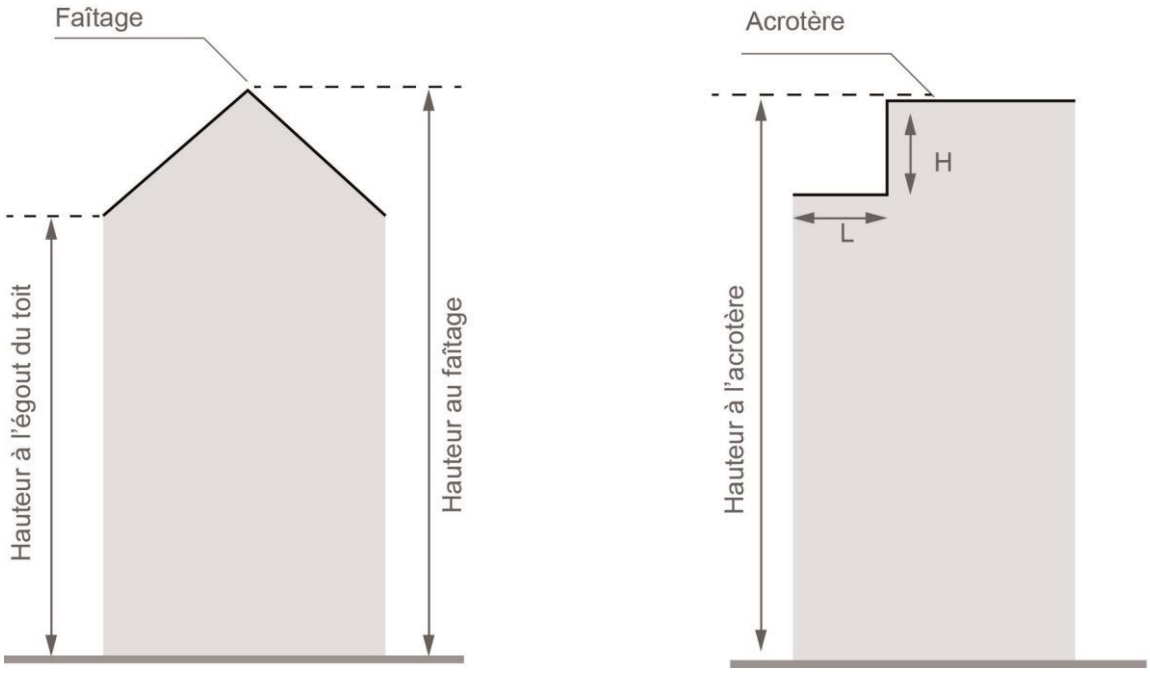
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UV.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère.



10.2 Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

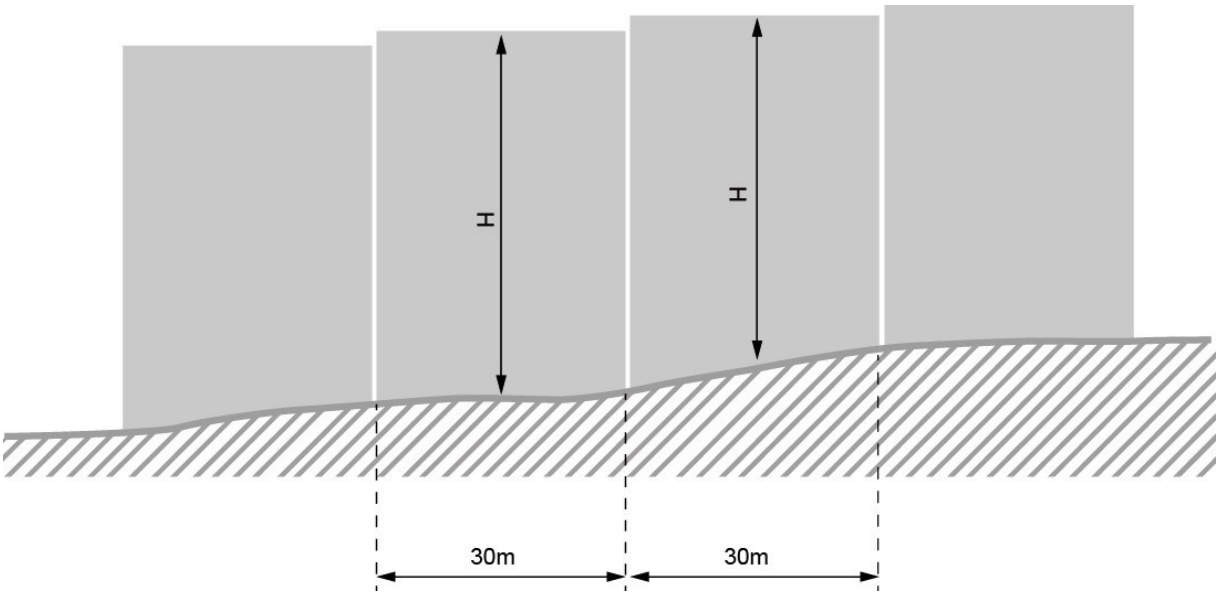
10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, ruches et autres superstructures de faible emprise.

10.3.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.3.3. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation thermique nouvelle pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012.

10.3.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades et pignons des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Article UV.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

11.3 Clôtures

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc…) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Article UV.12 : obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article UV.13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes dans le respect des composantes naturelles du site.

13.2. Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

En cas d'abattage, les plantations existantes doivent être obligatoirement remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

13.3. Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les espaces paysagers protégés sont repérés sur le document graphique de zonage par une trame verte.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : l'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, installations visant l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notoirement la surface de pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité des plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). Le revêtement de surface est admis s'il est nécessaire pour la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

13.4. Dispositions spécifiques applicables aux arbres inscrits au patrimoine végétal, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique n°4.4

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbre remarquable sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé de respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, il est recommandé de ne pas implanter des constructions nouvelles (mur de clôture, revêtements, construction) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur, sont autorisés.

13.5. Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres à préserver ou à créer identifiés sur le document graphique n°4.4 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Dans le cas où les alignements d'arbres sont existants, les projets éviteront la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.
- Dans le cas où il n'existe pas d'alignement d'arbres, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation,

d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Article UV.14 : coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N

Cette zone correspond à des sites naturels et paysagers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages ou de la sensibilité écologique du milieu.

Elle englobe des espaces verts urbains aménagés, des structures récréatives existantes ou futures.

Ces sites doivent être fortement protégés de toute urbanisation. Il est toutefois admis, sur ces espaces, des aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme, et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

La zone N comprend un sous-secteur Nzh, dédié à la préservation de la zone humide existante au sein du parc de la Garenne, identifiée par le SAGE Marne Confluence.

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions autres que celles autorisées à l'article N.2 sont interdites ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

En zone Nzh, sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles,
- Tous les affouillements et exhaussements des sols (comprenant notamment la création de plans d'eau artificiels, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement de mares…),
- L'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Sont autorisées, sous réserve d'une ou plusieurs conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
  - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; ○ Ou à des aménagements paysagers ;
  - Ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc…) ; ○ Ou à des travaux de circulation douce ; ○ Ou à des aménagements de l'espace public ; ○ Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

- Les constructions, aménagements et installations destinés aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ceux-ci sont destinés à la valorisation de l'espace naturel, à sa gestion et à son ouverture au public.

- Les aménagements d'infrastructures de voiries sous réserve que celles-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent d'aménagement paysager destinés à s'inscrire dans le l'environnement.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extensions ou modifications, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Article N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

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

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.2. Eaux pluviales

<u>Gestion à la source des eaux pluviales :</u>

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence ou du SAGE Croult Enghien Vielle Mer annexés au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques

4.3. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 4 m dudit alignement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement si leur fonction nécessite une implantation à proximité de la voie (pavillons d'entrée, locaux de gardiennage, locaux de stockage de déchets…).

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 2 m :

- A la hauteur de façade, avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies desservant des pièces principales ;
- A la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 4 m, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

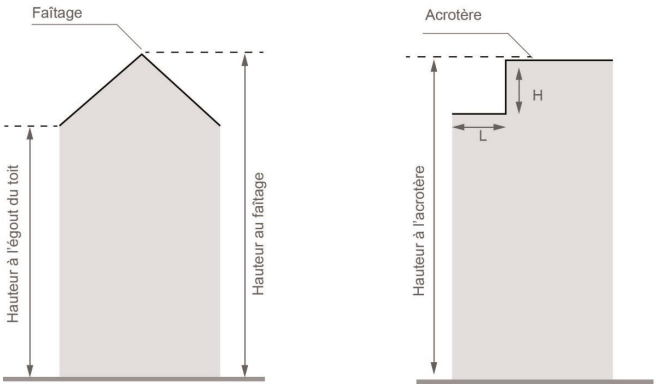
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de l'unité foncière.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux travaux de maintenance, entretien, modification, rénovation ou extension de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques nécessaires à l'activité électrique.



10.2 Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

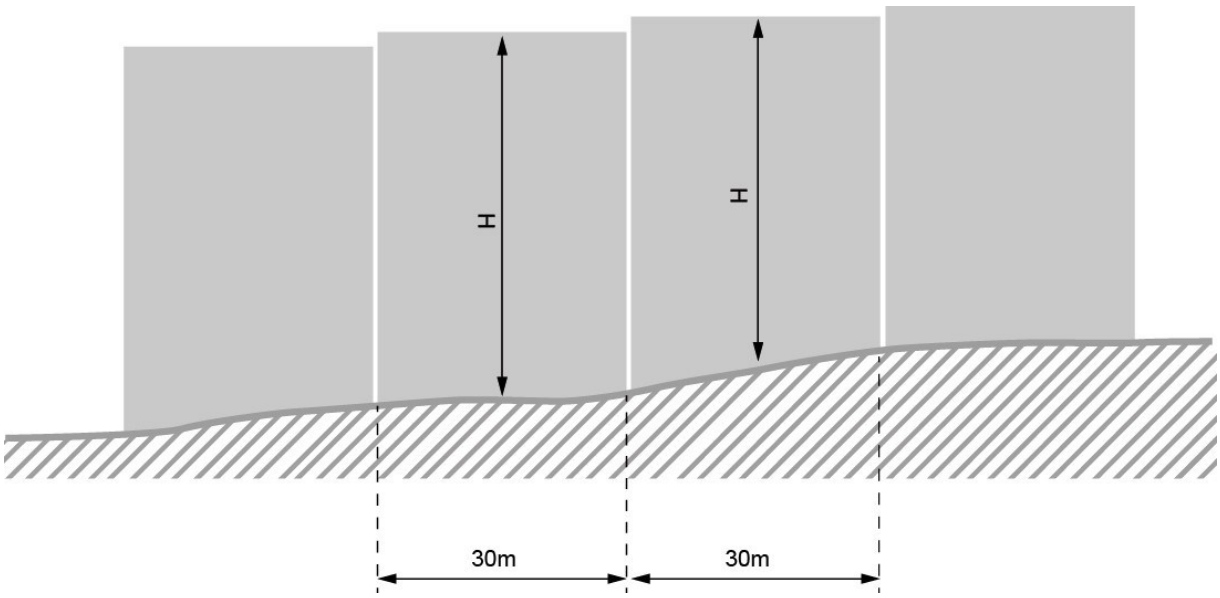
10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, ruches et autres superstructures de faible emprise.

10.3.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.3.3. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation thermique nouvelle pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012.

10.3.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades et pignons des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

11.3 Clôtures

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc…) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Article N.12 : obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être limité au strict besoin de la vocation de la zone, que ce soit pour son entretien, son aménagement ou son ouverture au public. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les stationnements devront être accompagnés de traitements paysagers et être constitués de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluies dans les sols.

Des emplacements facilement accessibles pour les vélos depuis le domaine public devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. Les plantations et espaces verts existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

13.2. Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

En cas d'abattage, les plantations existantes doivent être obligatoirement remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

13.3. Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.4

Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : l'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, installations visant l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notoirement la surface de

pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité des plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). Le revêtement de surface est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

13.4. Dispositions spécifiques applicables aux arbres inscrits au patrimoine végétal, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique n°4.4

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbre remarquable sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé de respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, il est recommandé de ne pas implanter des constructions nouvelles (mur de clôture, revêtements, construction) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur, sont autorisés.

Article N.14 : coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UY

La zone UY s'étend sur les infrastructures ferroviaires de la commune. Elle permet la construction des installations nécessaires à l'implantation des réseaux de transport en commun. Cette zone n'a pas vocation à accueillir des constructions, à part les constructions nécessaires à l'entretien et à la logistique du fonctionnement des voies.

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UY.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ou à l'industrie ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UY.2 ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UY.2.

Article UY.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la protection contre le bruit ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances 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 soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc…) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance, entretien, modification, rénovation ou extension de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extensions ou modifications, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.

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

Il n'est pas fixé de règles

Article UY.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règles

Article UY 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet

Article UY.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

Le recul doit être au moins égal à 4 m dudit alignement.

6.2. Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UY.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.3. Dispositions particulières applicables aux constructions ferroviaires

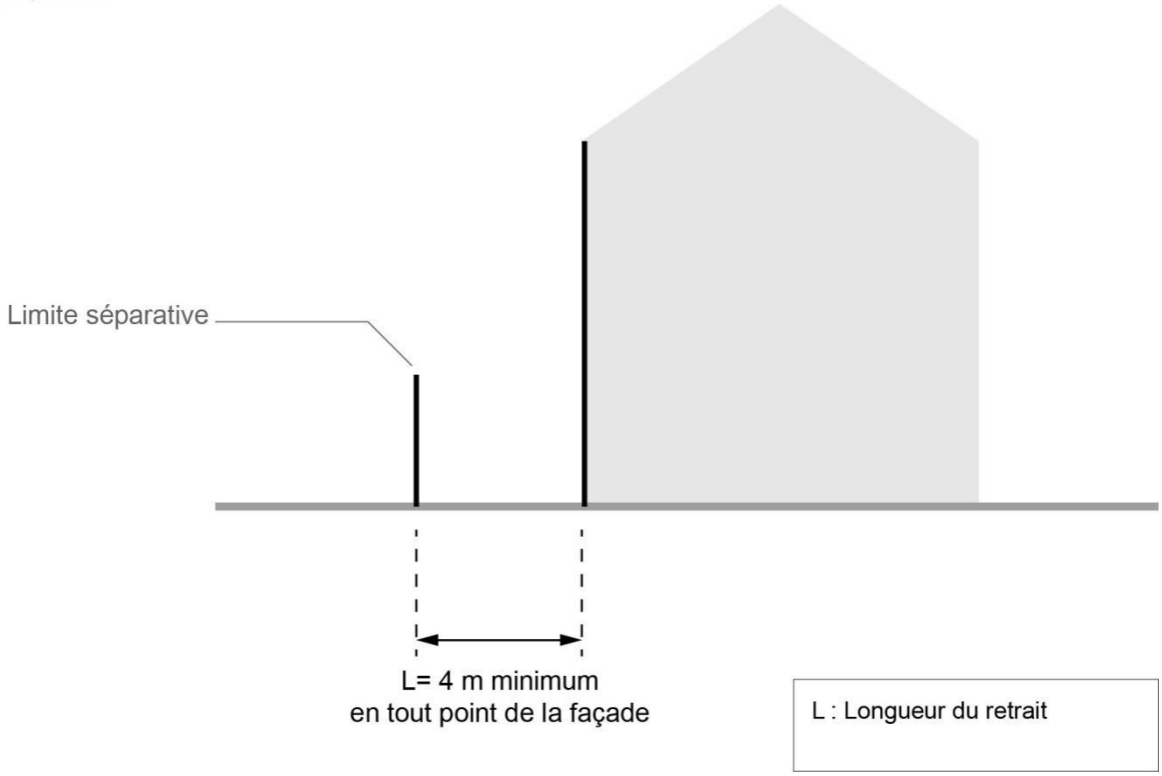
Les constructions ferroviaires peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

Article UY.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives

Ce retrait doit au moins être égal 4 m

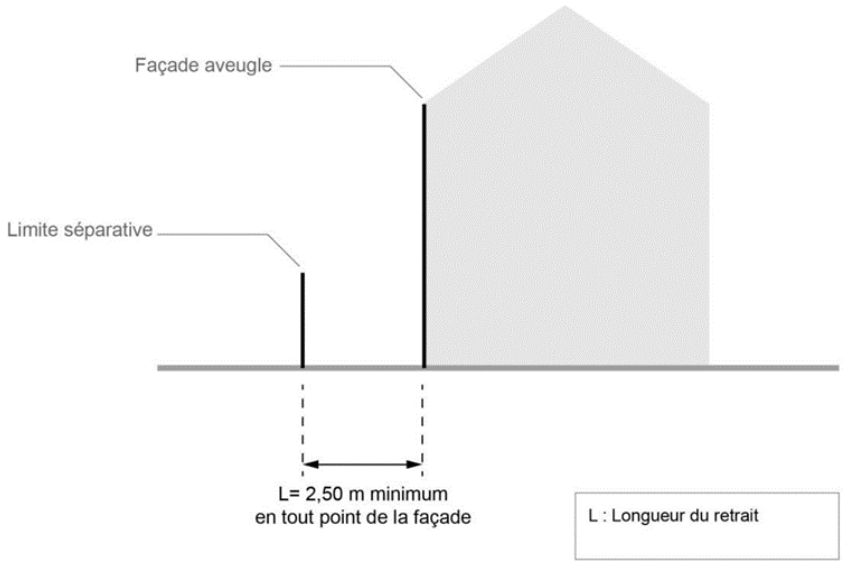


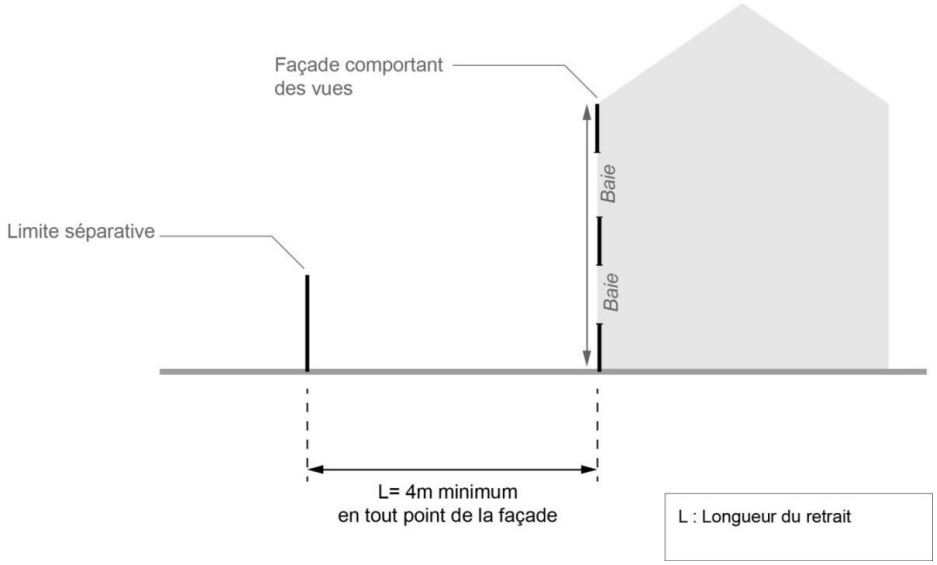
7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives de fond de parcelle. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 2,5 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 4 m si la façade de la construction comporte des vues.





7.2. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que les marges de retrait existantes ne soient pas diminuées.

7.3. Dispositions particulières applicables aux constructions ferroviaires

Les constructions ferroviaires peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

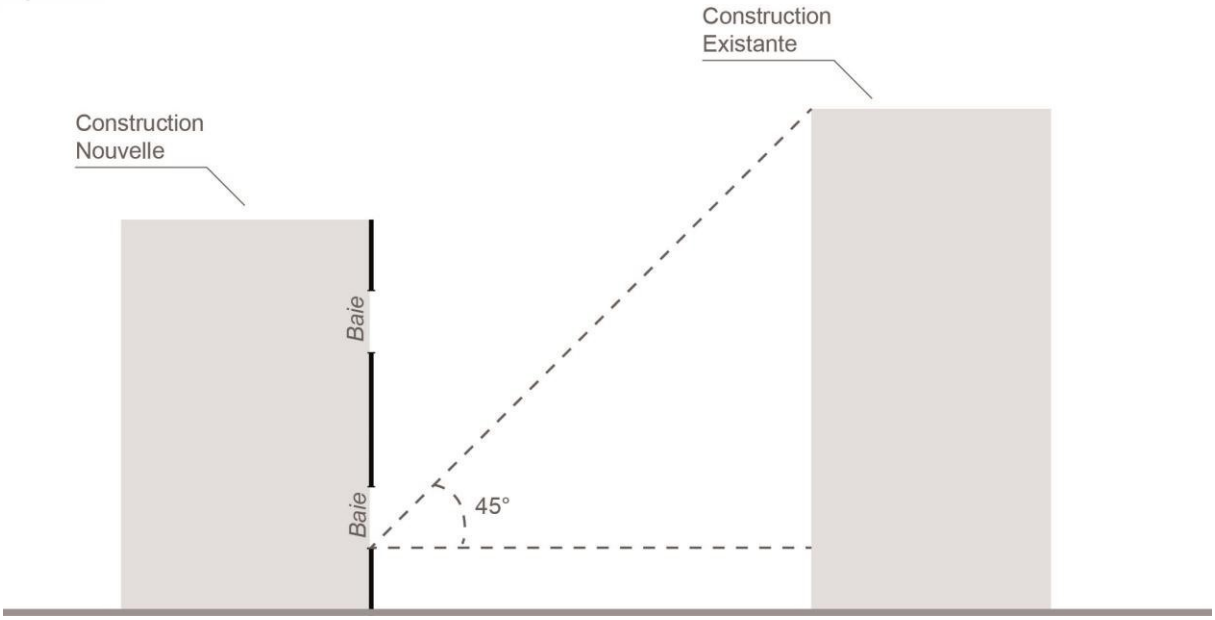
Article UY.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect de la condition suivante :

- Au minimum, une baie éclairant chacune des pièces principales ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 45° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal.

Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



8.2. Dispositions particulières applicables aux CINASPIC

Les dispositions de l'article UY.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article UY.9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UY.10 : Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UY.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, 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.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

Article UY.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article UY.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article UY.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

1. Index des biens remarquables

La liste des éléments remarquables du patrimoine architectural de Villemomble est présentée ci-dessous. Elle répertorie l'ensemble de biens sélectionnés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et vient en complémentarité des dispositions spécifiques applicables au sein du règlement.
Elle est complétée par un catalogue intégré en annexe du PLU présentant les caractéristiques notables de ces biens et des recommandations architecturales, urbaines et paysagère.

RUE	NUMERO	PAGE DU CATALOGUE PRESENTE EN ANNEXE
Acacias (Rue des)	22	p215
Aulnay (Boulevard d')	17	p347
Aulnay (Boulevard d')	21	p133
Aulnay (Boulevard d')	27	p134
Aulnay (Boulevard d')	29	p135
Aulnay (Boulevard d')	31	p136
Aulnay (Boulevard d')	64	p137
Aulnay (Boulevard d')	65	p138
Aulnay (Boulevard d')	67	p139
Aulnay (Boulevard d')	84	p348
Aulnay (Boulevard d')	117	p349
Aulnay (Boulevard d')	119	p350
Aulnay (Boulevard d')	121	p350
Beausire (Rue)	35	p216
Bernard Gante (Rue)	27	p300
Bernard Gante (Rue)	40	p302
Bernard Gante (Rue)	42	p24
Bernard Gante (Rue)	51-53	p25
Bernard Gante (Rue)	52	p302
Bernard Gante (Rue)	79	p26
Bernard Gante (Rue)	99-101	p304
Bernard Gante (Rue)	114	p27
Bernard Gante (Rue)	131	p28
Bernard Gante (Rue)	133	p305
Bernard Gante (Rue)	138	p301
Bernard Gante (Rue)	140	p29
Berthomié (Rue)	22	p217
Blanche (Avenue)	1	p382
Blanche (Avenue)	5	p383
Blanche (Avenue)	9	p218
Blanche (Avenue)	10	p385
Blanche (Avenue)	10bis	p219
Blanche (Avenue)	14	p386
Blanche (Avenue)	15	p220
Blanche (Avenue)	18	p387

RUE	NUMERO	PAGE DU CATALOGUE PRESENTE EN ANNEXE
Blanche (Avenue)	20	p388
Blanche (Avenue)	35	p221
Blanche (Avenue)	37	p222
Bondy (Rue de)	8	p15
Bondy (Rue de)	11	p16
Bondy (Rue de)	14	p17
Bondy (Rue de)	19	p18
Bondy (Rue de)	26	p19
Bondy (Rue de)	28	p20
Bondy (Rue de)	36	p21
Bondy (Rue de)	68	p22
Bondy (Rue de)	70	p23
Bourdonnais (Avenue de la)	5bis	p194
Bourdonnais (Avenue de la)	8	p195
Bourdonnais (Avenue de la)	13	p196
Bourdonnais (Avenue de la)	15	p197
Bourdonnais (Avenue de la)	19	p198
Capitaine Louys (Rue du)	1bis	p43
Capitaine Louys (Rue du)	13	p44
Capitaine Louys (Rue du)	15	p45
Carnot (Rue)	20	p46
Carnot (Rue)	32	p317
Carnot (Rue)	36	p47
Carnot (Rue)	38	p48
Carnot (Rue)	52	p49
Carnot (Rue)	58	p50
Caroline (Rue)	4	p223
Caroline (Rue)	4bis	p224
Caroline (Rue)	13	p225
Caroline (Rue)	14	p226
Centre (Allée du)	13	p155
Centre (Allée du)	16	p156
Centre (Allée du)	23	p356
Centre (Allée du)	28	p357
Centre (Allée du)	29	p358
Centre (Allée du)	61	p359
Circulaire (Rue)	17	p51
Circulaire (Rue)	17bis	p52
Circulaire (Rue)	33	p53
Detouche (Avenue)	4	p54
Detouche (Avenue)	5	p318
Detouche (Avenue)	15	p55
Espécel (Allée)	6	p140
Fosse aux Bergers (Rue de la)	5	p282
Fosse aux Bergers (Rue de la)	6-8	p283
Fosse aux Bergers (Rue de la)	7	p284
Fosse aux Bergers (Rue de la)	9	p285
Fosse aux Bergers (Rue de la)	11	p286

RUE	NUMERO	PAGE DU CATALOGUE PRESENTE EN ANNEXE
Fosse aux Bergers (Rue de la)	13	p287
Fosse aux Bergers (Rue de la)	15	p288
Fosse aux Bergers (Rue de la)	17	p289
Fosse aux Bergers (Rue de la)	19	p290
Fosse aux Bergers (Rue de la)	21	p291
Fosse aux Bergers (Rue de la)	23	p292
Fosse aux Bergers (Rue de la)	25	p293
Fosse aux Bergers (Rue de la)	27	p294
François Coppée (Avenue)	41	p175
François Coppée (Avenue)	43	p176
Franklin (Avenue)	8	p141
Franklin (Avenue)	14	p142
Franklin (Avenue)	58	p143
Franklin (Avenue)	77	p144
Franklin (Avenue)	83	p145
Franklin (Avenue)	85	p146
Fredy (Avenue)	3	p227
Fredy (Avenue)	40	p228
Fredy (Avenue)	44	p229
Fredy (Avenue)	50	p230
Fredy (Avenue)	57	p231
Fredy (Avenue)	59	p232
Fredy (Avenue)	61	p233
Gambetta (Allée)	15	p351
Gambetta (Allée)	17	p351
Gambetta (Allée)	33	p352
Gambetta (Allée)	35	p352
Gare (Place de)	1	p56
Gare (Place de)	3	p57
Général de Gaulle (Boulevard du)	9	p319
Général de Gaulle (Boulevard du)	11	p320
Général de Gaulle (Boulevard du)	15	p321
Général de Gaulle (Boulevard du)	20	p322
Général de Gaulle (Boulevard du)	27	p323
Général de Gaulle (Boulevard du)	29	p58
Général de Gaulle (Boulevard du)	31	p59
Général de Gaulle (Boulevard du)	31bis	p60
Général de Gaulle (Boulevard du)	31ter	p61
Général de Gaulle (Boulevard du)	33	p62
Général de Gaulle (Boulevard du)	35	p63
Général de Gaulle (Boulevard du)	39	p64
Général de Gaulle (Boulevard du)	43	p65
Général de Gaulle (Boulevard du)	44	p66
Général de Gaulle (Boulevard du)	49	p67
Général de Gaulle (Boulevard du)	51	p324
Général de Gaulle (Boulevard du)	53	p325
Général de Gaulle (Boulevard du)	55	p326
Général de Gaulle (Boulevard du)	65	p68

RUE	NUMERO	PAGE DU CATALOGUE PRESENTE EN ANNEXE
Général de Gaulle (Boulevard du)	68	p69
Général de Gaulle (Boulevard du)	70	p70
Général de Gaulle (Boulevard du)	71	p71
Général de Gaulle (Boulevard du)	72	p72
Général de Gaulle (Boulevard du)	73	p73
Général de Gaulle (Boulevard du)	80	p74
Général Gallieni (Avenue du)	7	p157
Général Gallieni (Avenue du)	22	p158
Général Gallieni (Avenue du)	24	p159
Général Gallieni (Avenue du)	26	p160
Général Gallieni (Avenue du)	31bis	p360
Général Gallieni (Avenue du)	33	p161
Général Gallieni (Avenue du)	35	p162
Général Gallieni (Avenue du)	47	p163
Général Gallieni (Avenue du)	51	p164
Général Gallieni (Avenue du)	53	p165
Général Gallieni (Avenue du)	55	p166
Général Gallieni (Avenue du)	58	p167
Général Gallieni (Avenue du)	60	p168
Général Gallieni (Avenue du)	62	p361
Général Gallieni (Avenue du)	64	p169
Général Gallieni (Avenue du)	66	p362
Général Gallieni (Avenue du)	70	p363
Général Leclerc (Avenue du)	1	p75
Général Leclerc (Avenue du)	7	p327
Général Leclerc (Avenue du)	18	p328
Général Leclerc (Avenue du)	40	p76
Général Leclerc (Avenue du)	42	p77
Général Leclerc (Avenue du)	47	p78
Général Leclerc (Avenue du)	49	p79
Général Leclerc (Avenue du)	56	p80
Général Leclerc (Avenue du)	58	p81
Général Leclerc (Avenue du)	60	p82
Grande Rue	121	p234
Grande Rue	180	p235
Gros Buisson (Rue)	28	p147
Guilbert (Rue)	7	p30
Guilbert (Rue)	13	p31
Guilbert (Rue)	35	p32
Guilbert (Rue)	37	p306
Guilbert (Rue)	41	p307
Guilbert (Rue)	57	p308
Guilbert (Rue)	71	p309
Gustave Rodet (Avenue)	4	p329
Gustave Rodet (Avenue)	6	p83
Gustave Rodet (Avenue)	9	p330
Gustave Rodet (Avenue)	20	p84
Guynemer (Allée)	10	p148

RUE	NUMERO	PAGE DU CATALOGUE PRESENTE EN ANNEXE
Henri Dunant (Avenue)	5	p85
Henri Dunant (Avenue)	9	p86
Henri Dunant (Avenue)	11	p87
Henri Dunant (Avenue)	22	p88
Henri Dunant (Avenue)	28	p89
Huraut (Rue)	3	p90
Huraut (Rue)	5	p91
Jeanne-D'arc (Rue)	3	p92
Jeanne-D'arc (Rue)	5	p331
Jeanne-D'arc (Rue)	7	p93
Jeanne-D'arc (Rue)	9	p94
Jeanne-D'arc (Rue)	9bis	p95
Jeanne-D'arc (Rue)	10	p332
Jeanne-D'arc (Rue)	15	p96
Jeanne-D'arc (Rue)	19	p333
Lagache (Avenue)	7	p199
Lagache (Avenue)	36	p200
Lagache (Avenue)	43	p201
Lagache (Avenue)	44	p202
Lagache (Avenue)	45	p203
Lagache (Avenue)	50	p204
Lagache (Avenue)	51	p379
Lambert (Rue)	5	p238
Lambert (Rue)	13	p239
Léo Desjardin (Rue)	17bis	p170
Lespinasse (Avenue)	38	p240
Lespinasse (Avenue)	40	p241
Lespinasse (Avenue)	42	p242
Limites (Avenue des)	48	p177
Longpérier (Avenue)	17	p205
Longpérier (Avenue)	17bis	p206
Longpérier (Avenue)	17ter	p207
Louise (Avenue)	3	p181
Louise (Avenue)	5	p182
Louise (Avenue)	5bis	p183
Louise (Avenue)	6	p367
Louise (Avenue)	10	p184
Louise (Avenue)	22	p185
Louise (Avenue)	24	p186
Louise (Avenue)	26	p368
Lucie (Avenue)	1	p243
Lucie (Avenue)	3	p244
Lucie (Avenue)	12	p389
Lucie (Avenue)	27	p245
Lucie (Avenue)	29	p246
Lucie (Avenue)	31	p247
Lucie (Avenue)	33	p248
Lucie (Avenue)	35	p249

RUE	NUMERO	PAGE DU CATALOGUE PRESENTE EN ANNEXE
Marcel (Avenue)	11	p250
Marie (Avenue)	5	p187
Marie (Avenue)	8	p188
Marie (Avenue)	18	p189
Marie (Avenue)	20	p374
Marie (Avenue)	28	p375
Marie (Avenue)	30	p376
Marcelin Berthelot (Avenue)	9	p369
Masséna (Avenue)	14	p34
Masséna (Avenue)	16	p35
Maurice (Avenue)	5	p190
Maurice (Avenue)	14	p370
Maurice (Avenue)	17	p371
Maurice (Avenue)	23	p372
Montagne Savart (Rue de la)	14	p208
Montagne Savart (Rue de la)	18	p209
Montagne Savart (Rue de la)	47	p210
Montagne Savart (Rue de la)	49	p211
Neuilly (Rue de)	8	p298
Neuilly (Rue de)	23	p398
Neuilly (Rue de)	68	p399
Orangerie (Rue de l')	9	p259
Orangerie (Rue de l')	12	p260
Orangerie (Rue de l')	13	p261
Orangerie (Rue de l')	14	p262
Orangerie (Rue de l')	17	p263
Orangerie (Rue de l')	22	p264
Orangerie (Rue de l')	24	p265
Osseville (Avenue d')	23	p252
Outrebon (Avenue)	22	p97
Outrebon (Avenue)	23	p98
Outrebon (Avenue)	33	p99
Outrebon (Avenue)	39	p100
Pasteur (Rue)	4	p101
Pasteur (Rue)	5	p102
Pasteur (Rue)	6	p103
Pasteur (Rue)	7	p104
Potager (Rue du)	15	p115
Potager (Rue du)	16	p116
Potager (Rue du)	19	p117
Pottier (Rue)	2	p118
Pottier (Rue)	3	p339
Pottier (Rue)	5	p340
Pottier (Rue)	7	p119
Pottier (Rue)	10	p341
Pottier (Rue)	11ter	p120
Pottier (Rue)	19	p342
Pottier (Rue)	21	p121

RUE	NUMERO	PAGE DU CATALOGUE PRESENTE EN ANNEXE
Pottier (Rue)	29	p343
Pottier (Rue)	30	p122
Poussin (Rue)	11	p266
Poussin (Rue)	13	p267
Poussin (Rue)	15	p268
Poussin (Rue)	17	p269
Poussin (Rue)	18	p270
Poussin (Rue)	22	p271
Poussin (Rue)	23	p272
Poussin (Rue)	26	p273
Raincy (Avenue du)	32	p105
René et Pierre Charton (Rue)	13	p274
René et Pierre Charton (Rue)	21	p392
René et Pierre Charton (Rue)	23	p393
René et Pierre Charton (Rue)	25	p275
René et Pierre Charton (Rue)	26	p394
René et Pierre Charton (Rue)	28	p394
René et Pierre Charton (Rue)	30	p276
René et Pierre Charton (Rue)	46	p395
République (Avenue de la)	11	p106
République (Avenue de la)	19	p337
République (Avenue de la)	23	p338
République (Avenue de la)	25	p107
République (Place de la)	3	p334
République (Place de la)	4	p108
République (Place de la)	5	p335
République (Place de la)	6	p109
République (Place de la)	7	p336
République (Place de la)	11	p110
République (Place de la)	11bis	p111
République (Place de la)	13	p112
République (Place de la)	17	p113
République (Place de la)	18-20	p114
Saint-Charles (Rue)	2	p36
Saint-Charles (Rue)	16bis	p310
Saint-Louis (Rue)	2	p37
Saint-Louis (Rue)	18	p311
Saint-Louis (Rue)	18bis	p311
Saint-Louis (Rue)	28	p312
Saint-Louis (Rue)	47	p313
Saint-Louis (Rue)	58	p314
Saint-Louis (Rue)	60	p314
Saulce (Rue de)	14	p123
Saulce (Rue de)	16	p124
Saulce (Rue de)	17	p125
Sévigné (Rue de)	4	p277
Sévigné (Rue de)	6	p278
Simon Guitlevitch (Rue)	7	p236

RUE	NUMERO	PAGE DU CATALOGUE PRESENTE EN ANNEXE
Simon Guitlevitch (Rue)	11	p237
Station (Avenue de la)	7	p373
Tour (Allée de la)	26	p353
Tour (Allée de la)	31	p149
Tour (Allée de la)	38	p150
Tour (Allée de la)	42	p151
Vauban (Avenue)	16	p253
Vauban (Avenue)	16bis	p254
Vauban (Avenue)	20	p255
Velleda (Allée)	5	p364
Velleda (Allée)	20	p171
Villa Benoît (Rue)	5	p126
Villa Benoît (Rue)	7bis	p127
Villa Benoît (Rue)	9	p128
Villa Benoît (Rue)	12	p129
Villa Benoît (Rue)	14	p344

2. Index des arbres remarquables

La liste des 38 éléments remarquables du patrimoine végétal de Villemomble est présentée ci-dessous. Elle répertorie l'ensemble de biens sélectionnés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et vient en complémentarité des dispositions spécifiques applicables au sein du règlement.

Elle est complétée par un catalogue intégré en annexe du PLU présentant les caractéristiques notables de ces arbres et des recommandations urbaines et paysagère.

51 boulevard André	Sujet n°1	Cèdre	Parcelle AQ 125	5
51 boulevard André	Sujet n°2	Cèdre	Parcelle AQ 125	5
1 rue du Beau Site	Sujet n°3	Cèdre	Parcelle AI 33	6
79 rue Bernard Gante	Sujet n°4	Pin noir d'Autriche	Parcelle F 13	7
34 rue de Bondy	Sujet n°5	Chêne	Parcelle I 184	8
66 rue de Bondy	Sujet n°6	Chêne	Parcelle F 119	9
66 rue de Bondy	Sujet n°7	Chêne	Parcelle F 119	9
66 rue de Bondy	Sujet n°8	Chêne	Parcelle F 119	9
114 rue de Bondy	Sujet n°9	Cèdre	Parcelle E 111	10
121 rue de Bondy	Sujet n°10	Bouleau Pleureur	Parcelle V 41	11
13 avenue de la Bourdonnais	Sujet n°11	Chêne	Parcelle P 144	12
62 rue de la Fosse aux Bergers	Sujet n°12	Cèdre	Parcelle Y 31	13
85 avenue Franklin	Sujet n°13	Cèdre	Parcelle B9	14
85 avenue Franklin	Sujet n°14	Saule Pleureur	Parcelle B9	14
27 avenue de Fredy	Sujet n°15	Pin Grifiti	Parcelle AQ 21	15
57 bis avenue du Général Gallieni	Sujet n°16	Cèdre	Parcelle G 76	16
59 avenue du Général Gallieni	Sujet n°17	Pin	Parcelle G 74	17
42 avenue du Général Leclerc	Sujet n°18	Tilleul	Parcelle R 70	18
42 avenue du Général Leclerc	Sujet n°19	Tilleul	Parcelle R 70	18
35 bis rue Guilbert	Sujet n°20	Chêne	Parcelle F 87	19
72 rue Guilbert	Sujet n°21	Chêne	Parcelle F 135	20
56 rue du Gros Buisson	Sujet n°22	Cèdre bleu	Parcelle X 215	21
20 rue Laboulaye	Sujet n°23	Sapin	Parcelle AT 116	22
4 ter rue La Fontaine	Sujet n°24	Saule Pleureur	Parcelle T 171	23
7 avenue des Lilas	Sujet n°25	Cyprès	Parcelle AQ 165	24
25 avenue Longpérier	Sujet n°26	Cèdre	Parcelle P 111	25
11 avenue Louise	Sujet n°27	Chêne	Parcelle M 97	26
17 rue de Neuilly	Sujet n°28	Pin noir d'Autriche	Parcelle AK 176	27
141 rue de Neuilly	Sujet n°29	Cèdre	Parcelle AT 158	28
16 rue du Potager	Sujet n°30	Cèdre	Parcelle S 117	29
32 avenue du Raincy	Sujet n°31	Cèdre	Parcelle S 1	30
32 avenue du Raincy	Sujet n°32	Marronnier	Parcelle S 1	30
25 avenue des Roses	Sujet n°33	Pin noir d'Autriche	Parcelle AP 83	31
5 bis rue Saint Louis	Sujet n°34	Cèdre	Parcelle I 150	32
8 rue Simon Guitlévitch	Sujet n°35	Cèdre	Parcelle AR 61	33
22 allée de la Tour	Sujet n°36	Chêne	Parcelle A 66	34
28 allée de la Tour	Sujet n°37	Cèdre	A 128	35
32 allée de la Tour	Sujet n°38	Cèdre	Parcelle A46	36

3. Article n°1 du règlement du SAGE Marne Confluence et du SAGE Croult Enghien Vielle Mer

Article n°1 du règlement du SAGE Marne Confluence : Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA ou ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;

ET

- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles[1] ;

ET

- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires[2] ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles1 au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les évènements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la

[1] Pour éviter toute ambiguïté, l'application de cette règle ne doit pas conduire à privilégier un rejet vers les réseaux d'assainissement sans avoir préalablement mis en œuvre les réponses techniques et urbanistiques, rappelées d'une part dans le rappel des enjeux et la justification de la règle, et d'autre part dans les dispositions 131 et 132 du PAGD

[2] L'excès de ruissellement se définit par les débits et volumes d'eaux pluviales évacués après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Cet excès de ruissellement peut alors être admis :

- vers les eaux douces superficielles, après autorisation préfectorale, dans les conditions prévues par la réglementation ;
- éventuellement, et selon les réserves de la note 1 ci-dessus, dans les réseaux publics, après autorisation de la collectivité en charge de la compétence « gestion des eaux pluviales ».

perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.
Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

Article n°1 du règlement du SAGE Croult Enghien Vielle Mer : Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA ou ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles

Règle applicable à :

- **tout nouveau IOTA[3] soumis à déclaration ou à autorisation** au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau »)
- **toute ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation** au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement**.**
- **toute modification substantielle ou tout changement notable de IOTA** (en application des articles L. 181-14 et R 214-40 du Code de l'environnement) **ou d'ICPE** (en application des articles L. 181-14 et R 512-54 du Code de l'environnement) **existant.**

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Croult Enghien Vieille Mer, et pour l'ensemble du réseau hydrographique concerné à l'exception notable de la Seine, tout projet soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doit respecter les principes suivants de manière cumulative :

- **<u>gérer prioritairement</u> les eaux pluviales en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant la mise en place de techniques de gestion « à la source » adaptées au contexte local ;**

ET

- **pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8mm), assurer un <u>rejet « 0 »</u> vers les eaux douces superficielles[1] ;**

ET

- **pour les pluies générant des ruissellements excédentaires[4] ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un <u>rejet « limité »</u>**

[3] On entend par « nouveau » IOTA toute « nouvelle procédure de déclaration ou de demande d'autorisation engagée à ce titre » ; et on entend par modification substantielle ou changement notable de IOTA ou d'ICPE existant, une extension de ce IOTA ou ICPE de plus de 1 hectare

[4] L'excès de ruissellement se définit par les débits et volumes d'eaux pluviales évacués après mise en oeuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Cet excès de ruissellement peut alors être admis :

- vers les eaux douces superficielles, après décision préfectorale, dans les conditions prévues par la réglementation ;

vers les eaux douces superficielles[1] au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant tout aménagement (équivalent terrain nu) sur une base de dimensionnement prenant en compte les évènements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillés le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes - gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermale, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.
Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles[5] et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

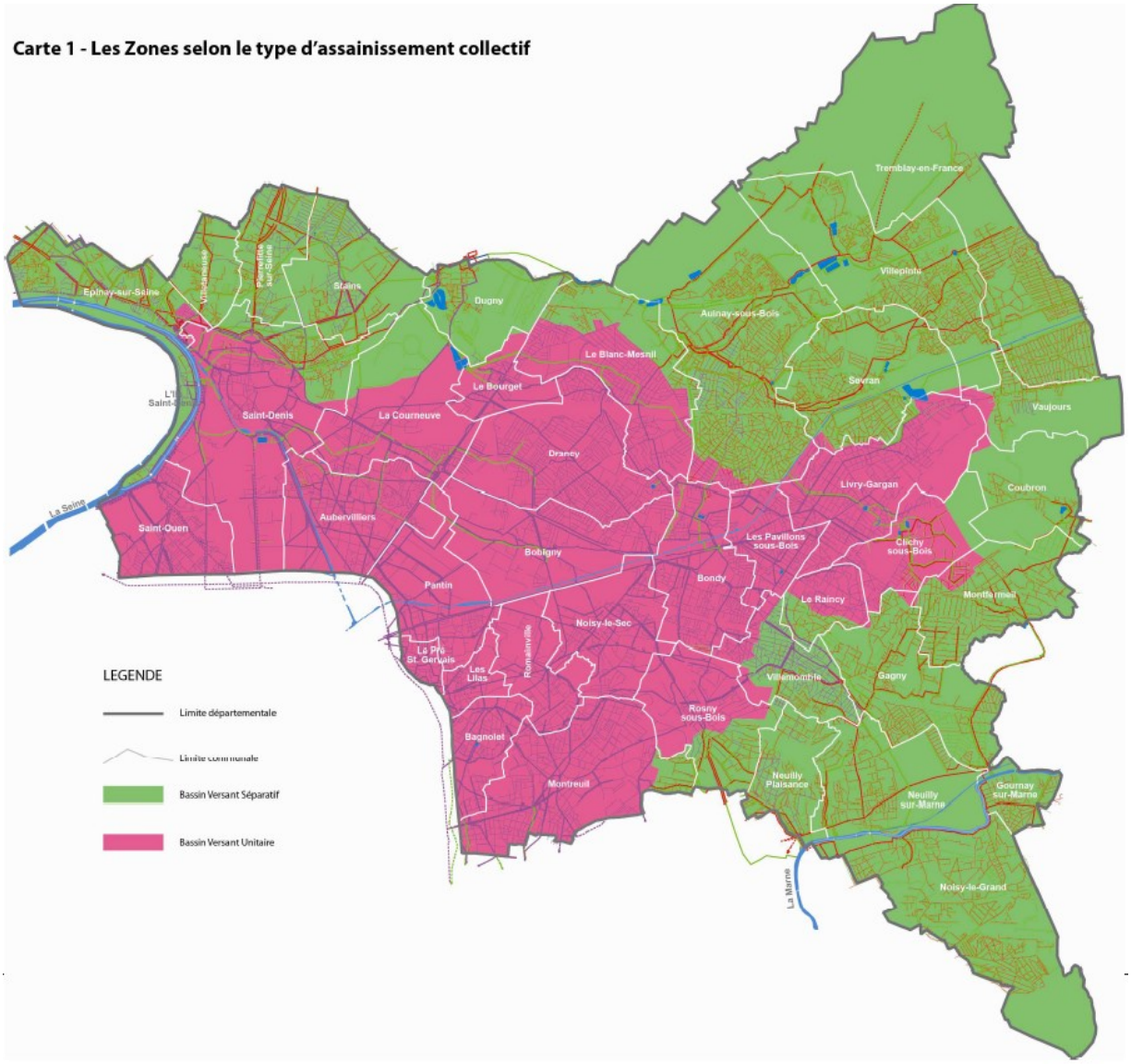
- éventuellement, et selon les réserves de la note 1 ci-dessus, dans les réseaux publics, après autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales.

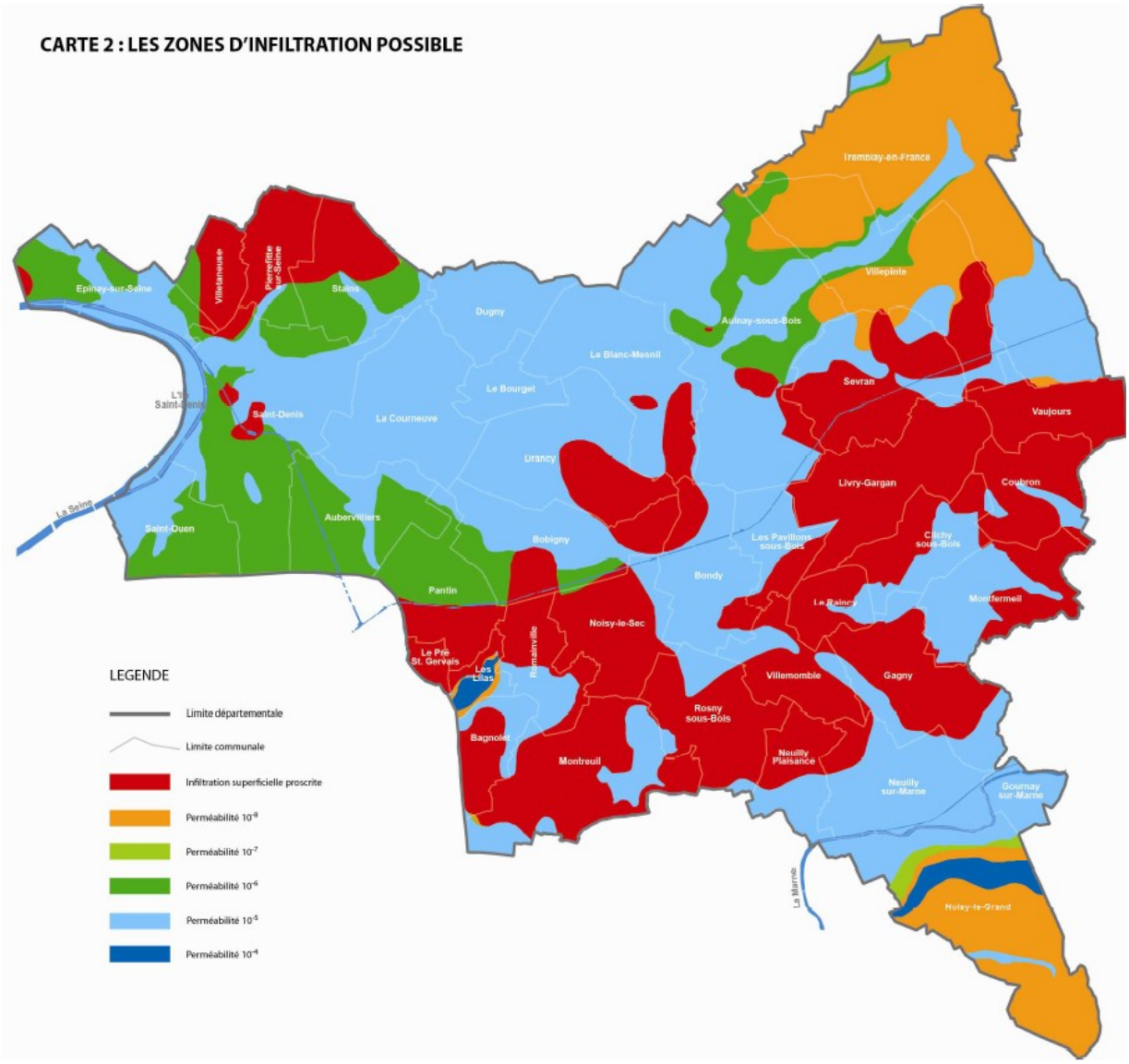
[5] Pour éviter toute ambiguïté, l'application de cette règle ne doit pas conduire à privilégier un rejet vers les réseaux d'assainissement sans avoir préalablement mis en œuvre les réponses techniques et urbanistiques, rappelées d'une part dans le rappel des enjeux et la justification de la règle, et d'autre part dans les dispositions 121 et 122 du PAGD.

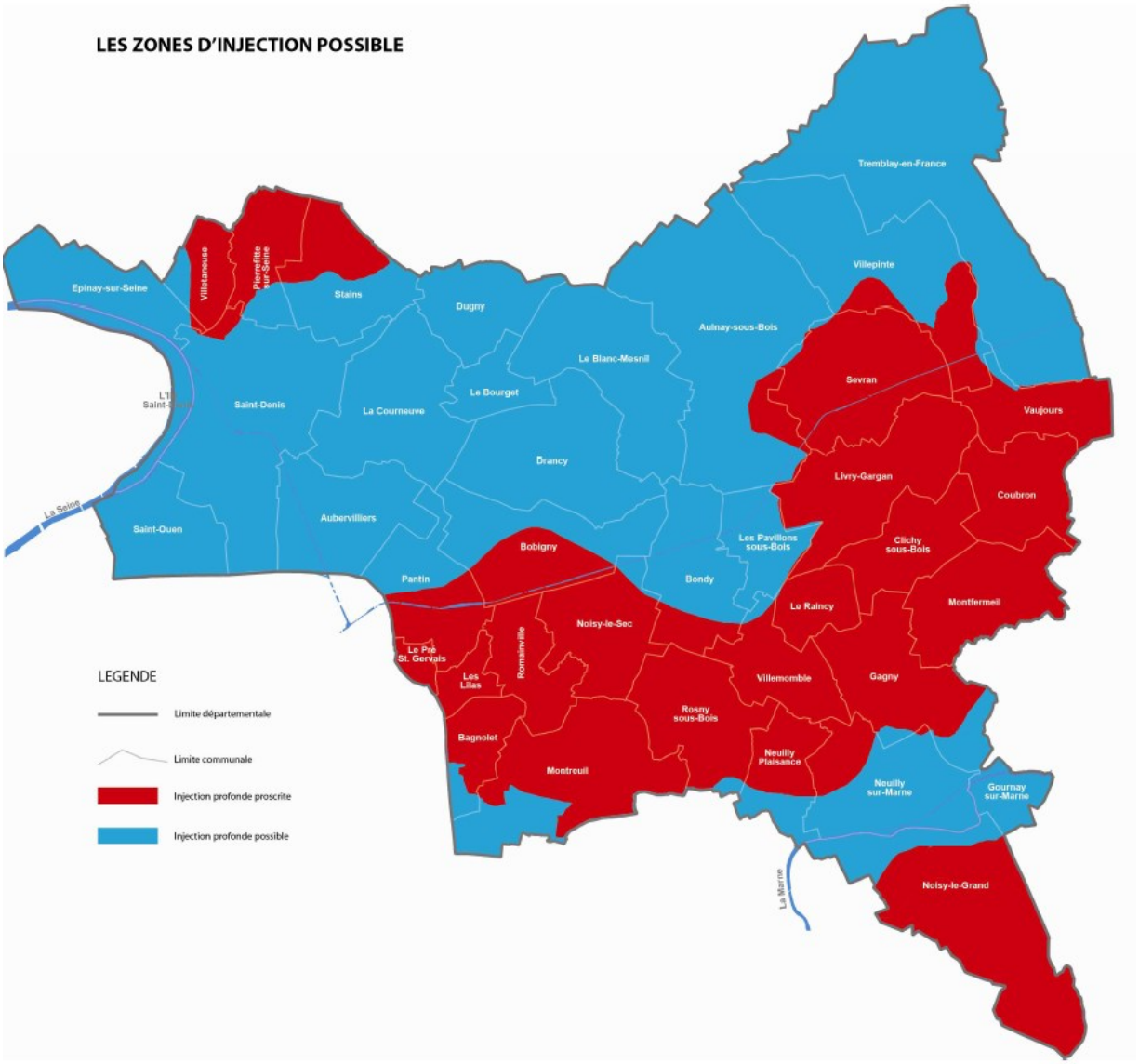
4. Zonage d'assainissement départemental, cartes issues du Règlement du service d'assainissement de la Seine-Saint-Denis

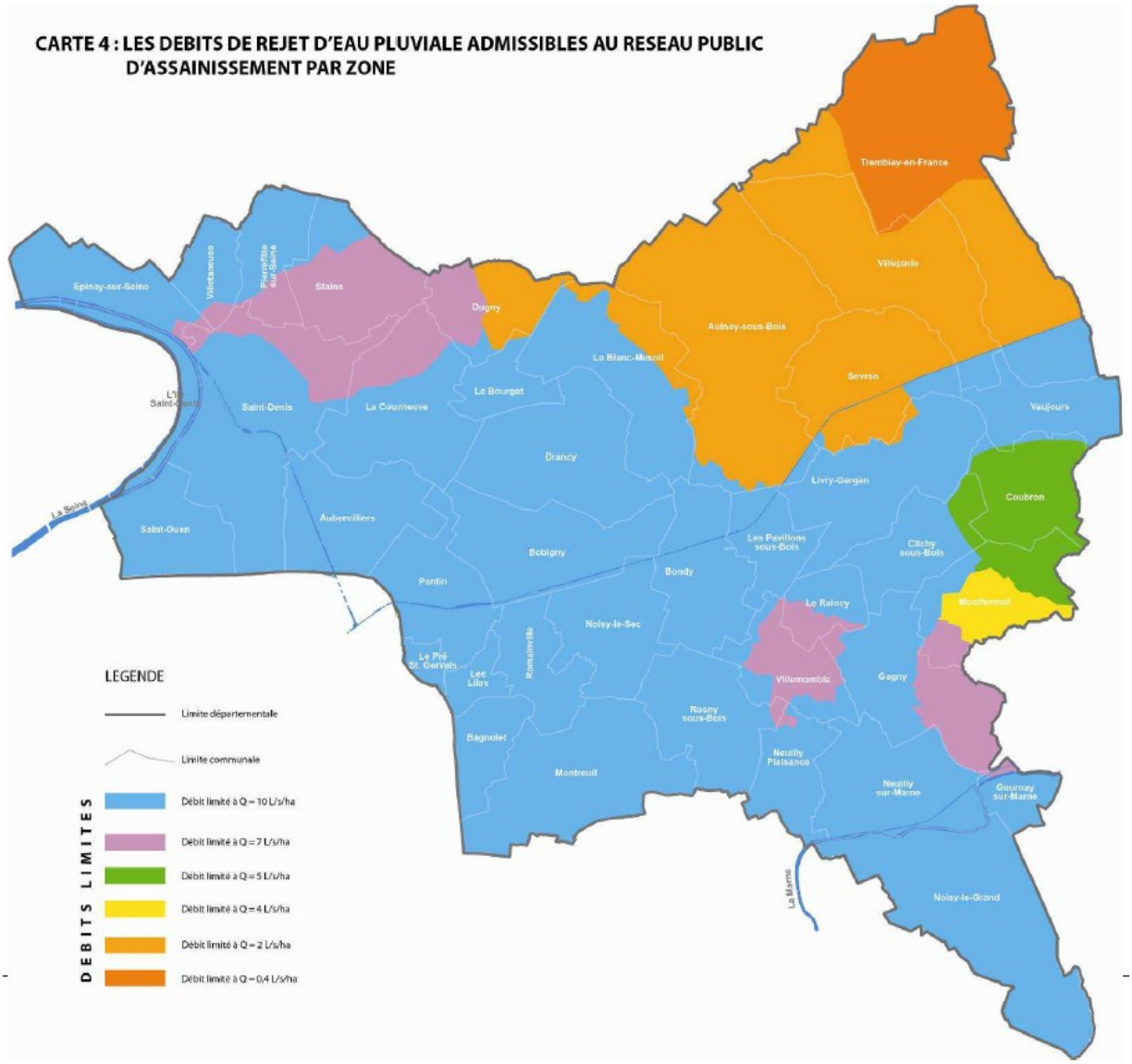
Les quatre cartes présentées ci-dessous sont extraites du Règlement du service d'assainissement de la Seine-Saint-Denis. Il s'agit des cartes suivantes :

- Carte 1 : Zones selon le type d'assainissement collectif
- Carte 2 : Les zones d'infiltration possible
- Carte 3 : Les zones d'injection possible
- Carte 4 : Les débits de rejet d'eau pluviale admissible au réseau public d'assainissement par zone.




CARTE 2 : LES ZONES D'INFILTRATION POSSIBLE
Tremblay-en-France
Villepinte
Aulnay-sous-Bois
Epinay-sur-Seine
Villetaneuse
Pierrefitte-sur-Seine
Stains
Dugny
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget
Sevran
Vaujours
Saint-Denis
La Courneuve
Drancy
Livry-Gargan
Coubron
La Seine
Saint-Ouen
Aubervilliers
Bobigny
Les Pavillons-sous-Bois
Clichy-sous-Bois
Bondy
Pantin
Le Raincy
Montfermeil
Noisy-le-Sec
Le Pré St. Gervais
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Gagny
Rosny-sous-Bois
Bagnolet
Montreuil
Neuilly Plaisance
Neuilly-sur-Marne
Gournay-sur-Marne
La Marne
Noisy-le-Grand
LEGENDE
Limite départementale
Limite communale
Infiltration superficielle proscrite
Perméabilité 10^{-8}
Perméabilité 10^{-7}
Perméabilité 10^{-6}
Perméabilité 10^{-5}
Perméabilité 10^{-4}


LES ZONES D'INJECTION POSSIBLE
Tremblay-en-France
Villepinte
Epinay-sur-Seine
Villetaneuse
Pierrefitte sur-Seine
Stains
Dugny
Aulnay-sous-Bois
Le Blanc-Mesnil
Sevran
Vaujours
Saint-Denis
La Courneuve
Le Bourget
Drancy
Livry-Gargan
Coubron
La Seine
Saint-Ouen
Aubervilliers
Bobigny
Les Pavillons sous-Bois
Clichy sous-Bois
Pantin
Bondy
Le Raincy
Montfermeil
Noisy-le-Sec
Le Pré St. Gervais
Romainville
Les Lilas
Villemomble
Gagny
Rosny sous-Bois
Bagnolet
Neuilly Plaisance
Montreuil
Neuilly sur-Marne
Gournay sur-Marne
La Marne
Noisy-le-Grand
LEGENDE
Limite départementale
Limite communale
Injection profonde proscrite
Injection profonde possible


CARTE 4 : LES DEBITS DE REJET D'EAU PLUVIALE ADMISSIBLES AU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT PAR ZONE
Tremblay-en-France
Villepinte
Aulnay-sous-Bois
Sevran
Vaujours
Epinay-sur-Seine
Villetaneuse
Pierrefitte sur-Seine
Stains
Dugny
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget
La Courneuve
Saint-Denis
Drancy
Livry-Gargan
Coubron
La Seine
Saint-Ouen
Aubervilliers
Les Pavillons sous-Bois
Clichy sous-Bois
Bobigny
Pantin
Bondy
Le Raincy
Montfermeil
Noisy-le-Sec
Le Pré St. Gervais
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Gagny
Rosny sous-Bois
Bagnolet
Montreuil
Neuilly Plaisance
Neuilly sur-Marne
Gournay sur-Marne
La Marne
Noisy-le-Grand
LEGENDE
Limite départementale
Limite communale
DEBITS LIMITES
Débit limité à Q = 10 L/s/ha
Débit limité à Q = 7 L/s/ha
Débit limité à Q = 5 L/s/ha
Débit limité à Q = 4 L/s/ha
Débit limité à Q = 2 L/s/ha
Débit limité à Q = 0,4 L/s/ha