



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Approbation du P.L.U.	28 août 2013
Modification n°1	25 septembre 2015
Modification simplifiée n°1	17 décembre 2015
Modification n°2	2 mai 2017
Modification simplifiée n°2	25 mars 2019
Modification n°3	7 février 2022
Modification n°4	17 mai 2022





SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	107
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	119
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	120
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	133
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU- ME	
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	153
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	154
TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOIN	IE BATI
ET PAYSAGER	161
TITRE 6: ANNEXE AU REGLEMENT CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,	
URBAINES ET PAYSAGERES	194
TITRE 7 : ANNEXE AU REGLEMENT CAHIER DES PRESCRIPTIONS POUR CONSTRUIRE E	·N
TERRAIN SOUMIS A UN RISQUE DE RETRAIT - GONFLEMENT EN SOL ARGILEUX	
TENNAIN SOUIVIIS A UN RISQUE DE RETRATT - GUNFLEIVIENT EN SOL AKGILEUX	203

TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES

Articles L. 151-8 et L. 151-9 du code de l'Urbanisme

« **Le règlement fixe**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines:

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

Zones à urbaniser :

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

Zones naturelles:

- La zone N qui correspond au Bois Saint Martin.

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions de l'article L.151-41 du même Code ;
- la localisation des espaces et éléments architecturaux et paysagers soumis aux dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du même Code ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- une inscription graphique sur les dérogations de hauteurs ;
- le patrimoine à protéger ;
- le périmètre de 500m autour de la gare de RER E de Villiers/Le Plessis-Trévise ;
- un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

ARTICLE 3: DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

3/ informations complémentaires à la bonne application de l'article 4 dans toutes les zones : Conditions de dessertes des terrains (réseaux, eau, assainissement)

Assainissement:

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la règlementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination...

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil Départemental n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014); ce document est présenté dans les annexes du présent P.L.U.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité en respectant le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands entré en application le 1^{er} janvier 2016. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens, notamment par l'intermédiaire du zonage pluvial communal réglementaire s'il en existe.

En cas d'absence de zonage réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Départemental n°2014-3-5-8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas et en fonction de

la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental qui est présenté dans les annexes du présent P.L.U.

Le service public d'assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, soit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devront également être prévus à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant l'infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE 5: DEFINITIONS

Accès

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

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels

les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte (cf. définition de desserte).

Acrotère (cf. également Hauteur)

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

Alignement

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

Amélioration des constructions existantes

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 10 ans, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieur à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux et sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

Annexe

Est considérée comme annexe, tout bâtiment situé sur le même terrain* que la construction principale, non contigu à celle-ci. L'annexe n'est affectée à aucune des 5 destinations d'occupation des sols définies par le code de l'urbanisme, mais elle peut être dédiée aux usages suivants :

- les remises
- les locaux à vélos, poussettes
- les locaux pour ordures ménagères
- les garages

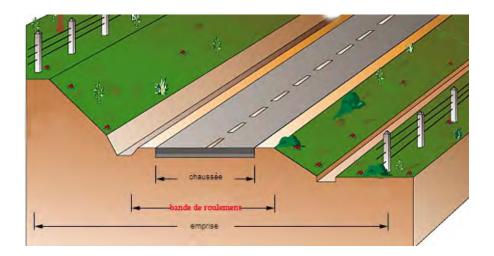
Leur hauteur des annexes est limitée à 3m.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 2m de hauteur à maturité. Les exigences de plantation d'arbre de haute tige inscrites dans les règlements des différentes zones portent sur la plantation d'arbres de haute tige à maturité.

Bande de roulement (pour la voirie)

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



Contigu

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

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

Desserte

La desserte est la voie qui constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

- Pour les voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins dont les caractéristiques technique sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, conformément à la règlementation en vigueur.
- Pour les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet (exemple : en cas de division). Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs : permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des servitudes de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Destinations

Destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support

Destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend les sous destinations : Logement Hébergement : qui se définit par les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Commerces et activités de services	L'artisanat et commerces de détails regroupent l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales ou des commerces selon leur identification par la Nomenclature des Activités Française (code NAF) définie par l'INSEE: A titre d'exemple peuvent être classée en artisanat: - coiffure, soins esthétiques et soins corporels; - cordonnerie; - photographie; - reprographie, imprimerie, photocopie; - menuiserie; - optique; - serrurerie; - pressing, retouches, repassage; - toilettage; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin: bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc. La destination « commerces de détail» regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. - Commerce alimentaire - Commerce alimentaire La destination commerce de gros: Le commerce de gros consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des

Destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	collectivités, voire à d 'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.
	La destination restauration : activité consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour consommation immédiate, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises. Le critère décisif d'appartenance à cette division est le fait que les plats soient destinés à une consommation immédiate et non le type d'établissement qui les propose.
	Activités de services où 'effectue l'accueil de clientèle - Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
	Appartiennent à la destination « bureaux », à titre d'exemple :
	- bureaux et activités tertiaires ;
	- sièges sociaux ;
	 autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc.;
	- bureaux d'études : informatique, etc. ;
	 agences: agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc.;
	- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
	 établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.);
	- locaux associatifs, activités sportives et culturelles
	<u>L'hébergement hôtelier et touristique :</u>
	se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,
	Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
	<u>Cinéma</u> : - la production, les activités de post-production, la distribution, la projection, de films cinématographiques, de

Destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	vidéo et de programmes de télévision ; - la production d'enregistrements sonores et l'édition musicale; - la programmation et la diffusion de programmes de radio et de télévision. L'exploitation et la gestion des droits de propriété intellectuelle (copyright) de films ou d'autres productions audiovisuelles,
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	<u>Locaux techniques et industriels</u> des administrations publiques et assimilés
	<u>Etablissements</u> d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles,
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public ;
Services publics ou d'intérêt collectif	 Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.
	Exemple: médical et paramédical: laboratoire d'analyse, professions libérales médicales sont des activités de service d'intérêt collectif
	Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
	Entrepôts Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
	Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie) et à condition de représenter moins des deux tiers

Destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
	Bureau Locaux ne recevant pas de publics et généralement associés à une catégorie d'activité principale existantes parmi les 5 catégories définies au code de l'urbanisme. Centre de congrès et d'exposition

Activités particulières appartenant à l'une des 5 catégories selon leur statut :

- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Constructions, extension, installations et ouvrages destinés à l'industrie;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;

Division de propriété

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

Emplacements réservés

D'une part, sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent demander l'application de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme afin qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions par la collectivité publique ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part et sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité.

Emprise au sol

Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. ».

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives.

Ne sont pas pris en compte :

- les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.
- Les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux ...)
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses ...)
- Les rampes d'accès aux constructions, pour moitié
- Les bassins des piscines
- Les bassins de rétention maçonnés

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant n'est pas prise en compte dans l'emprise au sol.

Emprises publiques et voies

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

Espace vert

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

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

Espace vert de pleine terre

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

- son revêtement est perméable;
- sur une profondeur de 3mà compter de son sol fini, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les surfaces traitées en evergreen ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre mais peuvent être comptabilisés à hauteur de 50% des espaces verts.

Espaces verts dans le cadre des emplacements réservés

Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne doit pas être supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction principale. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction principale.

Façade - pignon

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

Foisonnement

Phénomène selon lequel tous les titulaires d'un abonnement dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément.

Fond de parcelle

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

Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

Hauteur

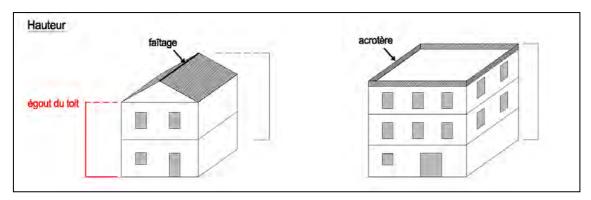
La hauteur est la distance entre deux points de référence : le point bas et le point haut. Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France).

Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

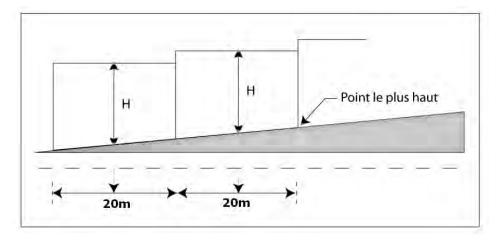
Le point haut correspond soit au faîtage de la construction, soit au sommet de l'acrotère. Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas $1/10^{\rm ème}$ de la superficie du dernier niveau.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m.

En zone 1AUme, la hauteur est calculée par rapport au terrain fini (lors de la livraison du lot par l'aménageur au promoteur) sans prise en compte de la bande de 25m comptée à partir de l'alignement.



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



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la construction nouvelle est le niveau du sol existant.



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la nouvelle construction est le niveau de la rue / du trottoir.

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

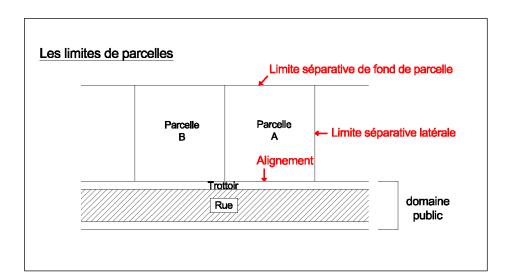
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

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

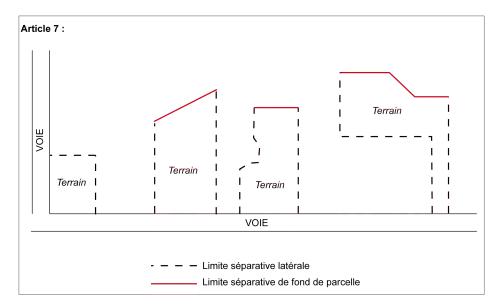
Il existe trois types de limites séparatives :

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



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

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



Mutualisation

Action consistant à mette en commun des moyens, qu'ils soient humains, financiers, logistiques... afin de réduire des coûts et de réaliser des économies

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Pierre reconstituée

Cette pierre de parement est reconstituée à partir d'empreintes de pierres meulières naturelles. Moulages réalisés à base de granulats légers de pierre ponce, ciment blanc et pigments naturels (oxydes de fer) teintés dans la masse. Finitions à la main pour un rendu réaliste.

Programme de constructions

Se définit par des objectifs quantifiés (en nombre et en type) de l'offre nouvelle des constructions qu'il s'agisse de logements, d'hébergement ou de toute autre usage des constructions devant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Le programme de construction sous-entend qu'il y a plusieurs constructions. Un programme de construction peut s'accompagner d'un plan d'aménagement.

Recul par rapport à l'alignement

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

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

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

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, etc.

Rénovation

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradés par le temps, les intempéries, l'usure, etc. La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation, qui implique surtout l'adaptation aux normes de confort et de sécurité en vigueur. En urbanisme, une opération de rénovation désigne un ensemble coordonné de travaux de démolitions, de constructions et d'aménagements concernant une rue ou un quartier vétuste.

Restructuration

Il s'agit de travaux importants en particulier sur la structure du bâti, ayant comme conséquence de permettre une redistribution des espaces de plusieurs niveaux. Les opérations prévoyant la démolition des planchers intérieurs intermédiaires ou le remplacement de façade ou pignon, avec ou sans extension, font partie de cette catégorie.

Ruine

Construction dont la toiture et/ou une partie des murs sont effondrés.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction vis-à-vis d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

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

Saillie

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

Sol naturel

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

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Terrasse

La différence avec la toiture terrasse est la notion d'accessibilité.

Toiture-terrasse

Un toit-terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Un toit-terrasse peut être traité en jardin (parfois seulement végétalisé) ou il peut être constitué de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Venelle

On appelle **venelle**, une petite rue ou une ruelle, souvent courte, reliant ou non deux autres rues plus importantes.

Vues directes

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

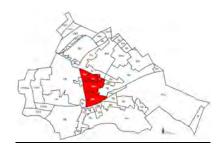
Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m;
- les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m²;
- les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;
- les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées);
- les châssis fixes équipés de panneaux translucides.

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

PLU de Villiers-sur-Marne – Règlement – Mise à jour suite aux modifications n°3 et n°4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA



PREAMBULE

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

Trois sous-secteurs ont été définis :

- un **secteur Ua1** correspondant au secteur nord de la gare et au secteur nord du centre-ville, à proximité des secteurs de plan de masse ;
- un secteur Ua2 correspondant au cœur historique du centre-ville ;
- un **secteur Ua3** correspondant au périmètre du centre-ville en mutation soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être prises en compte. Voir annexe : rapport des OAP.

Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

ARTICLE UA.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Constructions, extensions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2 ;
- Suppression des cellules commerciales existantes en rez-de-chaussée et tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme;
- Pour les constructions neuves, en rez-de-chaussée : les locaux à usage autre que commercial lorsqu'ils sont implantés le long des axes identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;

- Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 25 m².

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

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

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.);
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris, ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;
- les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- Pour les opérations neuves de logements générant entre 2 400 m² (inclus) et 4 500 m² (inclus) de surface de plancher à destination de logement, il sera demandé, au minimum, entre 15% et 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : logements locatifs sociaux (LLS) et bail réel solidaire (BRS).

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

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Voirie et conditions d'accès à la voirie.

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

Sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et aux voiries.

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

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvial. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Etablissement Public Territorial, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

La mise en place d'une surverse et/ou bypass au réseau départemental est interdite.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

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

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

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

ARTICLE UA.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. En Ua1 uniquement:

Les constructions nouvelles doivent être implantées obligatoirement à l'alignement à l'exception des constructions nouvelles implantées rue Maurice Berteaux entre la rue des Ecoles et la rue du Général De Gaulle qui devront respecter un recul de 2,5m par rapport à l'alignement actuel.

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

Tout surplomb de l'emprise publique est autorisé à partir du niveau R+1 et dans une largeur maximale de 60cm par rapport au nu de façade. Au R+1, la saillie autorisée est de 20cm maximum par rapport au nu de façade.

6.2. En Ua2 uniquement:

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

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

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

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

6.3. En Ua3 uniquement

Les constructions nouvelles doivent être implantées obligatoirement à l'alignement existant sauf lorsqu'un nouvel alignement est projeté en se référant aux alignements projetés au plan de zonage ou aux OAP

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

Tout surplomb de l'emprise publique est autorisé à partir du niveau R+1 et dans une largeur maximale de 60cm par rapport au nu de façade. Au R+1, la saillie autorisée est de 20cm maximum par rapport au nu de façade.

Une implantation différente peut néanmoins être autorisée à la condition suivante :

 des reculs ponctuels inférieurs à 1m et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifient

6.4. Dans l'ensemble de la zone Ua :

Les commerces ou l'artisanat de plus de 500m² de surface de plancher doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1m au minimum.

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés à l'alignement et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, il n'est pas fixé de règles.

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

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

7.1. En Ua1 uniquement :

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite de fond de parcelle s'il n'y a pas création de vues ou en retrait de 5m minimum par rapport à celle-ci.

7.2. En Ua2 uniquement:

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

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

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

7.3. En Ua3 uniquement :

Les constructions doivent s'implanter sur les <u>deux</u> limites séparatives latérales et peuvent en plus s'implanter sur la limite de fond de parcelle s'il n'y a pas création de vues ou en retrait de 5m minimum par rapport à celle-ci.

7.4. Dans l'ensemble de la zone Ua

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine sur rue.

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

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

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 5m;
- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et y compris les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50m;

Dispositions particulières :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'a été fixée.

ARTICLE UA.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de l'emprise au sol, se référer au titre 1 – dispositions générales, article 5 sur les définitions.

9.1. En Ua1 et en Ua3 :

Il n'est pas fixé de règle.

9.1. En Ua2 uniquement

L'emprise au sol dans l'ensemble de la zone ne pourra excéder 75%

Pour l'ensemble de la zone UA :

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

ARTICLE UA.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans l'ensemble de la zone Ua :

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.2. En Ua1 uniquement:

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

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

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.3. En Ua2 uniquement:

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12m au faîtage de la construction à l'exception des parcelles indiquées au plan de zonage :

- angle place Remoiville / rue Belvédère : 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.4. En Ua3 uniquement :

Le long des voies publiques ouvertes à la circulation routière :

- la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faîtage de la construction. Des hauteurs inférieures limitant la hauteur des constructions à 12m et 9m au faitage sont imposées par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

Le long des voies de desserte d'îlot ou des venelles :

• la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9m au faîtage de la construction.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.5. Dispositions particulières :

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

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

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

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

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

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

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains locaux.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions briardes d'origine et traditionnelles.

Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés et devront retrouver les caractères des architectures mentionnées ci-dessus: matériaux, proportion, ouvertures, toiture.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Toutes constructions qui s'implantent ou déjà implantées à l'alignement des voies publiques ou privées devront participer à la qualité urbaine des voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

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

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement, se référer à l'annexe sur les façades en centre-ville.

Chaque façade ne pourra comporter l'emploi de plus de 3 matériaux comme revêtement de façade;

En cas de rénovation et/ou de réhabilitation de constructions existantes, les matériaux d'origine, de type pierre naturelle, enduits anciens et qui caractérisent l'architecture briarde et traditionnelle devront être conservés et mis en valeur par le projet de façade.

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

Dans le secteur Ua3 dans lesquels s'appliquent les règles écrites aux OAP: Les façades des constructions nouvelles sur voies publiques ou privées devront comporter au minimum 30% de pierres de meulière naturelle ou reconstituée (30% sur chacune des façades).

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

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

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

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

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc, est interdite.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

Les pompes chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

11.4. Intégration des façades principales des commerces :

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

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

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

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

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

11.5. Toitures:

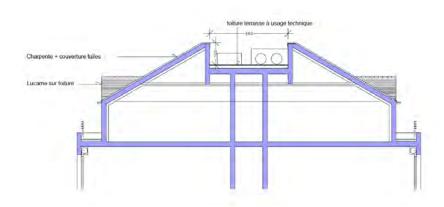
Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.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

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

Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 15° à l'exception des annexes et les vérandas.

Dans les secteurs d'OAP, les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses et les acrotères sont interdits, à l'exception des toitures terrasses à usage technique de moins de 3,50m de largeur (selon le schéma ci-dessous).



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

En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultants (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

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

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

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

11.7. En Ua3 uniquement:

Pour toutes constructions nouvelles et existantes devront être appliquées les spécificités mises aux OAP. (se référer au document Orientations d'Aménagement et de Programmation).

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

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti:

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

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

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris comprise et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places..

Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits.

Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

12.2. Normes de stationnement automobile :

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

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

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Selon les cas indiqués au tableau ci-dessous : les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière (même partiellement comprises dans le périmètre) située à moins de 500m d'une gare RER.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

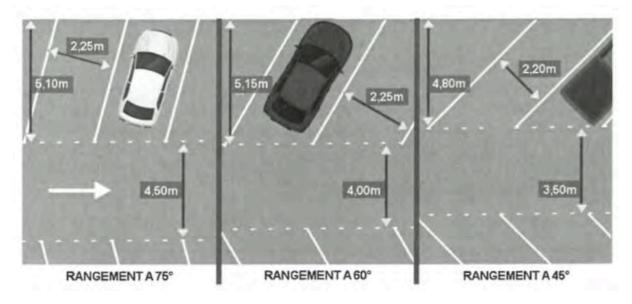
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

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

Longueur : 5,00mLargeur : 2,50m

Dégagement : 5,50mx 2,30m

Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires de stationnement en épi



Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	En Ua1 : 0,9 place de stationnement par logement
	Ua2: 1,2 places de stationnement par logement
	Ua3 : 1 place de stationnement par logement
Habitat	Une possibilité d'abattement de 20% est autorisée dans le périmètre de 500m autour de la gare, soit 0,7 place par logement en Ua1 et 1 place par logement en Ua2.
	Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.
Language sidés non l'Etab	1 place par logement au-delà du périmètre de 500m autour de la gare.
Logements aidés par l'Etat	Si le projet est situé à moins de 500m d'un transport en commun, 0,5 place par logement.
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement si l'opération est située à plus de 500m d'une gare, d'un transport en commun en site propre ou d'une station de transport public guidé.

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	Dans ce périmètre de 500m, il sera demandé 0,5 place par logement.
	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumis à la création de place de stationnement.
Commerce et artisanat	1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m² de surface de plancher intégré à une construction neuve.
	1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m² de surfaces de plancher.
Bureaux et services	A moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher. A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des vélos :

Article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
	accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan de zonage :

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

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

13.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

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

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

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

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Туре	Nom Français	Nom Latin
	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanaoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
Arbres	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
	Alisier torminal	Sorbus torminalis
	Orme commun	Ulmus minor
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
Arbustes	Cornouiller mâle	Cornus mas

Туре	Nom Français	Nom Latin
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambuscus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

13.2. Dispositions particulières aux secteurs Ua2 et Ua3 :

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

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

13.3. Dispositions particulières au secteur Ua3:

Dans le périmètre des OAP, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

13.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan de zonage :

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

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

13.5. Dispositions particulières aux secteurs jardin, définis au plan de zonage :

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

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

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

13.6. Dispositions particulières aux espaces paysagers, définis au plan de zonage :

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la

limite de 20% de l'emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

ARTICLE UA.14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

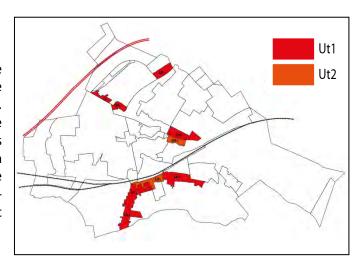
Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone UT

PREAMBULE

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



Cette zone comprend 2 secteurs :

- Ut1 : secteur correspond aux entrées de ville
- Ut2 : secteur correspond aux entrées de ville à dominante d'habitat collectif d'hyper centre.

Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement.

ARTICLE UT.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UT2 ;
- transformation, en rez-de-chaussée, à usage d'habitation et tout changement d'usage autre que commercial et activités de services public ou services publics d'intérêt collectif (identification sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme);
- constructions destinées à du logement en rez-de-chaussée lorsqu'elles sont implantées le long des axes identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

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

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

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.);
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;
- Pour les opérations neuves de logements générant entre 2 400 m² (inclus) et 4 500 m² (inclus) de surface de plancher à destination de logement, il sera demandé, au minimum, entre 15% et 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : logements locatifs sociaux (LLS) et bail réel solidaire (BRS).

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

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Voirie et conditions d'accès à la voirie.

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

Sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et aux voiries.

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

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvial. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Etablissement Public Territorial, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

La gestion des eaux pluviales des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris s'opèrera grâce à des bassins de rétention avec un raccordement au réseau d'assainissement public.

La mise en place d'une surverse et/ou bypass au réseau départemental est interdite.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à $25m^2$ de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

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

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

ARTICLE UT.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. En Ut1 uniquement :

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

6.2. En Ut2 uniquement:

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.

Un surplomb de l'emprise publique est autorisé à partir du niveau R+1 et dans une largeur maximale de 60cm par rapport au nu de façade. Au R+1, la saillie autorisée est de 20cm maximum par rapport au nu de façade.

6.3. Dans l'ensemble de la zone Ut :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, celles-ci peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m au minimum.

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

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

Des implantations différentes pourront être autorisées dans une limite de 20% :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie ;
- pour assurer un rythme de façade et rechercher une variation de l'implantation.

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

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

7.1. En Ut1 uniquement :

En dehors du secteur d'OAP route de Bry

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport à celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera de 5m minimum.

Dans le secteur d'OAP route de Bry

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales en respectant une distance de 5m minimum.

7.2. En Ut2 uniquement:

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

Les constructions nouvelles situées en second rang peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport à celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera de 5m minimum.

7.3. Dans l'ensemble de la zone Ut :

En limite de fond de parcelle, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5m minimum.

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

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine sur rue.

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

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

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

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

Les règles d'implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle pourront être adaptées à l'implantation de la construction existante (en retrait de ces limites) dans le respect des règles de vues précédemment citées :

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et y compris les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50m;

Dispositions particulières :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'a été fixée

ARTICLE UT.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de l'emprise au sol, se référer au titre 1 – dispositions générales, article 5 sur les définitions.

9.1. En Ut1 uniquement:

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

Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

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

9.2. En Ut2 uniquement:

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

Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

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

Pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'une construction existante, il peut être autorisé un dépassement de l'emprise au sol maximum

autorisée au premier alinéa du présent article, dans la limite de 10% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, objet de la réhabilitation.

ARTICLE UT.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. En zone Ut1 uniquement:

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

- Route de bry : 15m au faîtage ou à l'acrotère
- Rue du Général Leclerc : 15m au faîtage ou à l'acrotère
- Boulevard de Friedberg et rue Robert Schuman dans le secteur d'OAP Leclerc-Coeuilly : 18m au faîtage ou à l'acrotère

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.2. En zone Ut2 uniquement :

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

- Rue du général de Gaulle : 12 m au faîtage
- Rue Robert Schuman : 18 m au faîtage ou à l'acrotère

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.3. Dispositions particulières :

Lorsque la zone UT est limitrophe avec la zone UP: dans une bande de 12 m comptée à partir de la limite de fond de parcelle, les constructions neuves ne pourront avoir une hauteur supérieure à 10m afin de respecter la transition entre les zones. Ne sont pas concernés les terrains situés à l'angle de deux voies.

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

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

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

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

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

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions briardes et traditionnelles d'origine. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés et devront retrouver les caractères de la maison urbaine briarde : matériaux, proportion, ouvertures, toiture.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc, est interdite.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

Les pompes chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

11.4. Intégration des façades principales des commerces :

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

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

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

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

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

11.5. Toitures:

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

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

Dans le secteur Ut1, le long du boulevard de Friedberg et de la route de Bry uniquement, et dans le secteur Ut2 : les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, avec un substrat minimum de terre de 15 cm.

Dans les autres cas : les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture (superficie totale/2 = superficie maximale de la toiture-terrasse).

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

En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultants (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

Devant les locaux commerciaux, la mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.

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

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

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

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

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti:

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

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

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places..

Article R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride

PLU de Villiers-sur-Marne – Règlement – Modifications n°3 et n°4

rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

Selon les cas indiqués au tableau ci-après : les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (Cf. la cartographie du zonage).

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

12.2. Normes de stationnement automobile :

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

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

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

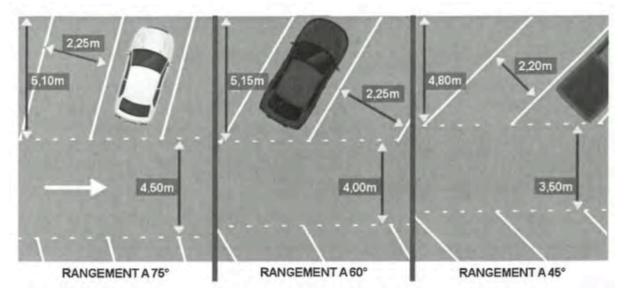
Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

Longueur : 5,00m

Largeur: 2,50m

Dégagement : 5,50mx 2,30m

Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires de stationnement en épi



Destinations et sous- destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	UT1 : 1,2 places de stationnement par logement possibilité
Habitat	UT2 : 0,9 place de stationnement par logement d'abattement de 20%
	Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après: dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.
	0,5 place par logement si le projet est situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare ou d'un transport en commun.
Logements aidés par l'Etat	1 place par logement si le projet est situé à plus de 500m d'une gare ou d'un transport en commun.
Résidences séniors et	0,5 place par logement si le projet est situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare ou d'un transport en commun.
étudiantes	0,7 place par logement si le projet est situé à plus de 500m d'une gare ou d'un transport en commun.
Commerce et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumis à la création de place de stationnement.
	1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m² de surface de plancher intégré à une construction neuve.
	1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de

Destinations et sous- destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	plancher pour les commerces de plus de 150m² de surfaces de plancher.
Bureaux et services	A moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher.
	A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des vélos :

Article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs définis au plan de zonage:

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

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

13.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone :

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

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

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

Il est imposé de planter un arbre par $100m^2$ de surface et un arbre de haute tige par $250m^2$ de surface.

Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/500m².

Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle.

En sus des règles ci-dessus :

Dans une bande de 5m à compter du fond de parcelle, le terrain sera en pleine terre et comprendra des arbres et des arbustes, à raison d'un arbre par 50m², en plus des arbres exigés ci-dessus.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanaoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
Arbres	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
	Alisier torminal	Sorbus torminalis
	Orme commun	Ulmus minor

Туре	Nom Français	Nom Latin
	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Arbustes	Noisetier commun	Corylus avellana
Arbustes	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambuscus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13.2. Dispositions particulières au secteur Ut1:

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

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

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

13.3. Dispositions particulières au secteur Ut2 :

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

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

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

Pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'une construction existante, l'exigence fixée au premier alinéa du présent article pourra être réduite, sans être inférieure à 5% (d'espaces verts).

13.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan de zonage :

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

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

13.5. Dispositions particulières aux secteurs jardin, définis au plan de zonage :

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

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

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

13.6. Dispositions particulières aux espaces paysagers, définis au plan de zonage:

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

13.7. Dispositions particulières aux Espaces Boisés Classés, définis au plan de zonage :

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

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

ARTICLE UT.14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone UC

PREAMBULE

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

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



Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

ARTICLE UC.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC2 ;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- constructions destinées à du logement en rez-de-chaussée lorsqu'elles sont implantées le long des axes identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

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

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

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.);
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;
- Pour les opérations neuves de logements générant entre 2 400 m² (inclus) et 4 500 m² (inclus) de surface de plancher à destination de logement, il sera demandé, à l'exception de la zone Uc1, au minimum, entre 15% et 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : logements locatifs sociaux (LLS) et bail réel solidaire (BRS).

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

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Voirie et conditions d'accès à la voirie.

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

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

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

La nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement

un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées).

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvial. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Etablissement Public Territorial, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

La gestion des eaux pluviales des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris s'opèrera grâce à des bassins de rétention avec un raccordement au réseau d'assainissement public.

La mise en place d'une surverse et/ou bypass au réseau départemental est interdite.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à $25m^2$ de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

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

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

ARTICLE UC.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

6.1. En Uc1 uniquement:

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

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour l'extension des bâtiments existants ne respectant pas la disposition générale cidessus ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui de la construction existante ;
- les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur),
- le long du linéaire d'implantation à l'alignement figurant au plan de zonage où, dans le cas d'une démolition-reconstruction d'un bâtiment implanté à l'alignement, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement (existant ou futur).

Les balcons et terrasses sont autorisés dans la marge de recul comptée à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies.

6.2. Dans l'ensemble de la zone Uc :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

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

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celleci. En cas de retrait :

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

Le retrait sera de 5m minimum par rapport au fond de parcelle.

7.1. En Uc1 uniquement :

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

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

Le retrait sera de 5m minimum par rapport au fond de parcelle.

7.3. Dans l'ensemble de la zone Uc :

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine sur rue.

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

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

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

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

Les règles d'implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle pourront être adaptées à l'implantation de la construction existante (en retrait de ces limites) dans le respect des règles de vues précédemment citées :

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

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 8m;
- Il est exigé une distance minimale entre une construction et une annexe ou entre annexes de 2,50m minimum.

Dispositions particulières :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'a été fixée

ARTICLE UC.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de l'emprise au sol, se référer au titre 1 – dispositions générales, article 5 sur les définitions.

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

Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

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

Dans la zone UC1:

- Pour les commerces, l'emprise au sol sera de 100% dans une bande de 40m comptée à partir de l'alignement, dans la limite de 35% de l'emprise actuelle du bâtiment concernée par l'extension.
- Afin de permettre l'animation des façades, l'emprise au sol pourra être portée à 60% uniquement pour la réalisation de balcons et terrasses des opérations de logements.

ARTICLE UC.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère de la construction à l'exception des parcelles indiquées au plan de zonage :

- Angle avenue André Rouy / avenue de l'Europe : 18m au faîtage ou à l'acrotère
- Rue Pierre Doboeuf et Michel Lafon : 18m au faîtage ou à l'acrotère

En outre, dans le secteur de l'OAP rue des Pierres / rue Jean Jaurès, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.1. En Uc1 uniquement:

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

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.2. Dispositions particulières :

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

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

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

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

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

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

11.2. Aspect extérieur des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc, est interdite.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

Les pompes chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

11.4. Intégration des façades principales des commerces :

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

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

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

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural, celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

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

11.5. Toitures:

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

En Uc1, les toitures terrasses sont recommandées.

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

En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultants (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

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

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

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

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

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti :

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

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

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places.

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

Article R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

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

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

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

- Longueur : 5,00m

- Largeur : 2,40m

- Dégagement : 5,50mx 2,30m

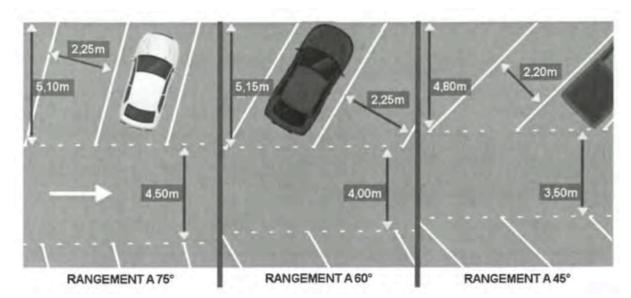


Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires de stationnement en épi

Dans les cas indiqués dans le tableau ci-après : les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER.

12.2. En Uc uniquement:

12.2.1. Normes de stationnement automobile :

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	1,2 places par logement avec une possibilité d'abattement si le projet est situé dans le périmètre de 500m atour d'une gare ou d'un transport en commun.
	Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après: dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.
Logement aidé par l'Etat	0,5 place par logement si le projet est situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare ou d'un transport en commun.
	1 place par logement si le projet est situé à plus de 500m d'une gare ou d'un transport en commun.
Résidences séniors et étudiantes	0,5 place par logement si le projet est situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare ou d'un transport en commun.
	0,7 place par logement si le projet est situé à plus de 500m d'une gare ou d'un transport en commun.
Commerce et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu'à 100m² de

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire. En cas d'extension, une place par 100m² de surface de plancher supplémentaire.
Bureaux et services	A moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher. A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m2 de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12.2.2. Normes de stationnement pour vélos :

Article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.3. En Uc1 uniquement :

12.3.1. Normes de stationnement automobile :

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	1 place par logement
	20% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride.
Habitat	Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après: dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.
Logement locatif social	1 place par logement
Résidence séniors et étudiants	0,7 place par logement
Commerce et artisanat 1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu'à 100m surface de plancher et 1 place par 100m² de surface plancher supplémentaire. En cas d'extension, une place 100m² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas d'extension, une place de stationnement.	
Bureaux et services	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

12.3.2. Normes de stationnement pour vélos :

Article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos

doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan de zonage :

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

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

13.1. Dispositions générales :

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

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

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

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

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de surface et un arbre de haute tige par 250 m² de surface.

Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/500m².

Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle.

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

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

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

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13.2. Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan de zonage :

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

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

13.3. Dispositions particulières aux secteurs jardin, définis au plan de zonage :

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

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

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

13.4. Dispositions particulières aux espaces paysagers, définis au plan de zonage :

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

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

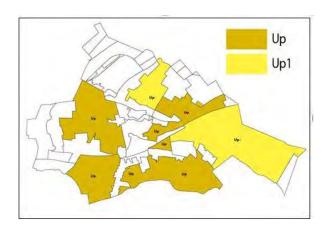
L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone UP

PREAMBULE

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

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



Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

ARTICLE UP.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ainsi que leur extension ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP.2 ;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage;
- les commerces et l'artisanat de plus de 500m² de surface de plancher.
- constructions destinées à du logement en rez-de-chaussée lorsqu'elles sont implantées le long des axes identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

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

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

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.);
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;
- les programmes de constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation sous réserve de :
 - o ne pas dépasser 600m2 de surface de plancher

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

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Voirie et conditions d'accès à la voirie.

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

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

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvial. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Etablissement Public Territorial, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

La gestion des eaux pluviales des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris s'opèrera grâce à des bassins de rétention avec un raccordement au réseau d'assainissement public.

La mise en place d'une surverse et/ou bypass au réseau départemental est interdite.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à $25m^2$ de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

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

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

<u>ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>

Il n'est pas fixé de règle.

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

- 1. Pour les opérations inférieures ou égales à 250m² de surface de plancher, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5,50m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.
- 2. Pour les opérations supérieures à 250m² de surface de plancher, les constructions doivent être implantées à partir de L/2 (soit la longueur du terrain divisé par 2) par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

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

- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul non conforme aux précédentes dispositions : dans ce cas-là, la construction projetée peut être réalisée à partir de ce recul ;
- dans le cas des aménagements et des constructions du Grand Paris
- dans le cas d'aménagement ou de constructions liés aux besoins ferroviaires.

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

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

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative, à l'alignement et dans la bande de recul et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1m au minimum.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

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

7.1. En Up et Up1

Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur une limite séparative latérale. En cas de retrait :

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

Cependant, si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 17m, les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

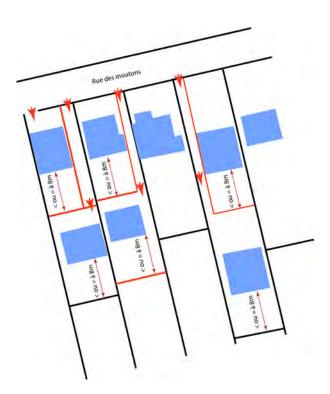
7.2 Pour chacune de ces dispositions,

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 8m minimum de la limite de fond de parcelle.

En cas de division d'une parcelle bâtie ou à bâtir :

- Les constructions existantes devront être à 8m minimum de la nouvelle limite de fond de parcelle
- Les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de la limite de fond de parcelle
- Si la nouvelle limite créée devient un fond de parcelle, alors les constructions existantes et/ou créées devront respecter une distance de 8m par rapport à ce fond de parcelle



Les annexes peuvent s'implanter sur les limites latérales de propriété et le fond de parcelle y compris sur la limite opposée à celle sur laquelle la construction principale est implantée. Elles peuvent être implantées à 1m minimum par rapport aux limites et ne pourront dépasser 8m de longueur.

La longueur de chacun des pignons ou façades latérales de plus de 3m de hauteur en limite séparative ou en retrait, ne pourra excéder 17m. Les discontinuités sont comprises dans la mesure du pignon ou de la façade, en limite séparative ou non.

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

Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété quand le rebord a une hauteur inférieure à 60cm, et en retrait d'au moins 5m quand le rebord a une hauteur supérieure à 60cm.

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

Les règles d'implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle pourront être adaptées à l'implantation de la construction existante (en retrait de ces limites) dans le respect des règles vues précédemment :

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

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

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égal à 8m minimum.

Il est exigé une distance minimale entre une construction et une annexe ou entre annexes de 2,50m minimum.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de l'emprise au sol, se référer au titre 1 – dispositions générales, article 5 sur les définitions.

9.1. En Up uniquement:

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

Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

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

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

9.1. En Up1 uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière. Pour les terrains dont l'emprise au sol autorisée est atteinte à la date d'approbation du PLU, il sera autorisé une extension limitée de 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

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

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

ARTICLE UP.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans l'ensemble de la zone Up :

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

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

Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris. Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas non plus réglementés.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.2. Dispositions particulières :

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

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

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

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

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

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) des constructions dont les façades sont en pierre naturelle de type meulière devront mettre en valeur celles-ci et devront être conduits dans le respect de leurs caractéristiques esthétiques et historiques d'origine. Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés

respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc, est interdite.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

Les pompes chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

11.4. Intégration des façades principales des commerces :

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

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

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

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

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

11.5. Toitures:

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

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

Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 15° à l'exception des annexes et des vérandas.

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

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

En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m. Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultants (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.

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

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone :

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti:

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

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

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places..

Article R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

PLU de Villiers-sur-Marne – Règlement – Modifications n°3 et n°4

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

Dans les cas indiqués dans le tableau ci-dessous : les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (Cf. la cartographie du zonage)

12.2. Normes de stationnement automobile :

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

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

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

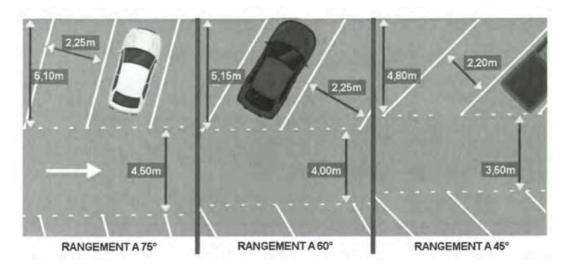
Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m

- Largeur: 2,50m

- Dégagement : 5,50mx 2,30m

Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires d stationnement en épi



Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 -9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	1 place de stationnement par logements dans le cas d'un projet situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare.
Habitat	1,5 places de stationnement par logement dans le cas d'un projet situé au-delà du périmètre de 500m autour d'une gare.
Habitat	Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après: dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place supplémentaire en extérieur.
Logement aidé par l'Etat	0,5 place par logement si le projet est situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare.
	1 place par logement si le projet est situé à plus de 500m d'une gare.
Résidences séniors et	0,5 place par logement si le projet est situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare.
étudiantes	0,7 place par logement si le projet est situé à plus de 500m d'une gare.
Commerce de moins de 500m² surface de plancher	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
Bureaux et services de	A moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher.
plus de 50m² de surface de plancher	A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 -9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des vélos :

Article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 -9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500m²	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

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

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

Les parcelles doivent comporter au moins 40% d'espaces verts de pleine terre. Pour les parcelles bénéficiant d'une dérogation d'augmentation d'emprise au sol, stipulé à l'article Up9, le coefficient d'espace vert sera réduit en cohérence avec l'extension réalisée.

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

13.1. En Up1 uniquement:

Les parcelles doivent comporter au moins 50% d'espaces verts de pleine terre. Pour les parcelles bénéficiant d'une dérogation d'augmentation d'emprise au sol, stipulé à l'article UP9, le coefficient d'espace vert sera réduit en cohérence avec l'extension réalisée.

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

13.2. Dans l'ensemble de la zone Up :

Il est imposé de planter un arbre par $100m^2$ de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par $250~m^2$ de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/500m².

Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle.

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

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

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

Les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte, ..

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Туре	Nom Français	Nom Latin
	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanaoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
Arbres	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium

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

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan de zonage:

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

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

13.5. Dispositions particulières aux secteurs jardin, définis au plan de zonage:

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

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

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

13.6. Dispositions particulières aux espaces paysagers, définis au plan de zonage:

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

13.7. Dispositions particulières aux Espaces Boisés Classés, définis au plan de zonage:

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

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

13.8. Dispositions particulières aux mares, définies au plan de zonage :

Pour les mares à protéger figurant aux documents graphiques, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.

La végétation qui est présente aux abords des mares repérées doit être conservée

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées. En revanche, les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans ce rayon autour des sont autorisées.

ARTICLE UP.14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone UE

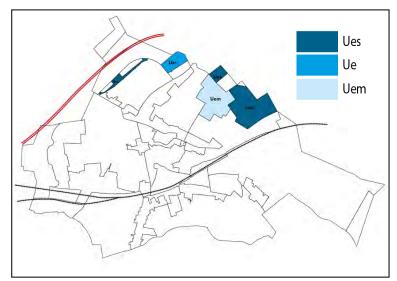
PREAMBULE

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

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

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

Un **secteur Ue1** a été créé pour le cimetière.



Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

ARTICLE UE.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1. Dans le secteur Ues uniquement :

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

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

2.2. Dans le secteur Uem uniquement

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

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

2.3. Dans le secteur Ue1 uniquement :

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

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

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

En cas de division de terrain, le terrain déjà bâti devra conserver un espace suffisant pour permettre l'entrée des véhicules sur la parcelle, soit un passage minimal de 3 mètres.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

3.2. Conditions d'accès aux voies

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

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

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

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir

que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvial. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Etablissement Public Territorial, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

La mise en place d'une surverse et/ou bypass au réseau départemental est interdite.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

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

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

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

ARTICLE UE.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions est possible soit :

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

Dans le secteur Ues, pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 1m minimum.

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

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

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

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine.

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

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

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

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

Dans le secteur Ues, pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de l'emprise au sol, se référer au titre 1 – dispositions générales, article 5 sur les définitions.

9.1. En Uem uniquement :

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

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

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

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

ARTICLE UE.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

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

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

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

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

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dans le secteur Ues, les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11.3. Eléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

Les pompes chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

11.4. Toitures:

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

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

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

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

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

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

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

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone :

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti:

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

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

Article R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER.

12.2. Normes de stationnement automobile :

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

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

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

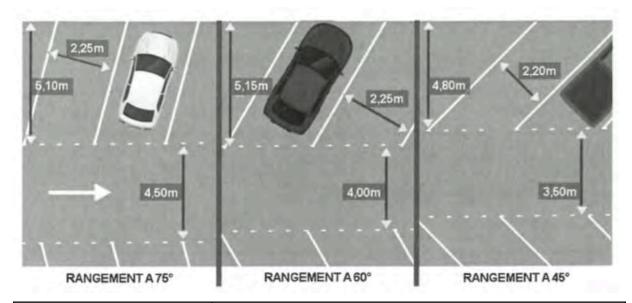
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

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

Longueur : 5,00mLargeur : 2,50m

- Dégagement : 5,50mx 2,30m

Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires de stationnement en épi



Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat autorisé dans la zone	1 place de stationnement par logement
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins.

12.3. Normes de stationnement vélos :

Article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 10 employés et prévoir du

Destinations et sous destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
	stationnement pour les visiteurs
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.4. Dispositions particulières aux secteurs parcs :

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

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

13.1. Dispositions générales :

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

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

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

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

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

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent pas être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Il est imposé de planter un arbre par $100m^2$ de surface hors parcs de stationnement publics ou privés. De plus, un arbre de haute tige par $250m^2$ de surface, hors parcs de stationnement publics ou privés, devra être planté.

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

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

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

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

13.2. Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan de zonage :

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

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

13.3. Dispositions particulières aux secteurs jardin, définis au plan de zonage :

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

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

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

13.4. Dispositions particulières aux espaces paysagers, définis au plan de zonage :

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

ARTICLE UE.14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

16.1. Dans la zone UEm uniquement :

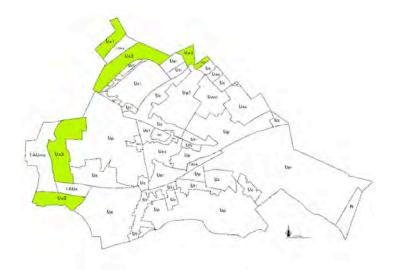
Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit

Dispositions applicables à la zone UX

PREAMBULE

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

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



Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

ARTICLE UX.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2;

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

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

 les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone;

- les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises à condition qu'elles soient intégrées à la construction et que la surface de l'habitation ne dépasse pas la surface de l'activité et qu'elle reste dans la limite de 100m² de surface de plancher et dans la limite de deux logements par habitation;
- l'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;
- les équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

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

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

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

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagère, etc.) de faire aisément demitour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvial. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Etablissement Public Territorial, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

La mise en place d'une surverse et/ou bypass au réseau départemental est interdite.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à $25m^2$ de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

ARTICLE UX.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. En Ux1 et Ux2 uniquement :

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

6.2. En Ux3 uniquement:

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

6.3. Dans l'ensemble de la zone Ux

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 1m minimum par rapport à l'alignement.

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

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

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

Les adaptations possibles figurent dans les conditions générales.

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

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine.

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

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions soumises à des impératifs techniques liés à l'exploitation des différents réseaux.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimum de 1m

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

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

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

ARTICLE UX.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de l'emprise au sol, se référer au titre 1 – dispositions générales, article 5 sur les définitions.

9.1. En Ux1 uniquement:

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

Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

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

9.2. En Ux2 uniquement:

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

Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol sol pour les bâtiments existants.

Pour les constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt collectif et celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles.

9.3. En Ux3 uniquement:

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. En Ux1 uniquement :

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

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.2. En Ux2 uniquement :

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

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

10.3. En Ux3 uniquement :

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

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

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

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

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

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée.

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

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti:

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

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

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places..

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

12.1. Normes de stationnement automobile :

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

Article R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière (même partiellement comprises dans le périmètre) située à moins de 500m d'une gare RER.

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

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

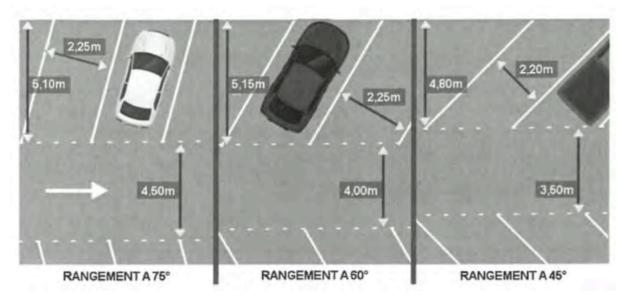
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

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

Longueur : 5,00mLargeur : 2,50m

- Dégagement : 5,50mx 2,30m

Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires de stationnement en épi



Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement	
Logements autorisés	1,6 places par logement	
Commerce	1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher	
Artisanat	1 place par local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire	
Bureaux et services	A moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher. A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	
Industrie	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride.	
Services publics ou	En fonction des besoins	

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement
d'intérêt collectif	

12.2. Normes de stationnement des vélos :

Article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces, activités, artisanat de plus de 500m² de surface de plancher	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
	Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Industrie	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Une place = 1,5 m ²
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

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

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts dont la moitié sera conservée en pleine terre, avec un minimum de 15%. La création de parc de stationnement perméable (permettant l'infiltration des eaux pluviales du type : evergreen) permet de réduire la part d'espaces verts de pleine terre en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de places de stationnement perméables permet de réduire de 5m² la part d'espaces verts de pleine terre demandée).

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

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

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

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

Туре	Nom Français	Nom Latin
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

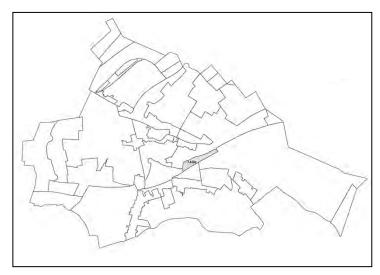
Touteconstruction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

PLU de Villier	s-sur-Marne – Règleme	nt – Modifications n°3 et r	ı°4
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITIO	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICAB	LES AUX ZONES	A URBANISER
TITRE 3 : DISPOSITION	ONS APPLICABI	LES AUX ZONES	A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUH

PREAMBULE

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



Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

ARTICLE 1AUH.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUH.2 ;

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

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

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

- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone;
- les aménagements ou construction nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport public du Grand Paris.

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

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

3.2. Conditions d'accès aux voies

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

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

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces selon le principe de calcul de limitation de débit en vigueur dans le département, soit pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'évènement pluvieux.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

La gestion des eaux pluviales des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris s'opèrera grâce à des bassins de rétention avec un raccordement au réseau d'assainissement public.

La mise en place d'une surverse et/ou bypass au réseau départemental est interdite.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

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

ARTICLE 1AUH.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUH.6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 3m à 5m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Les constructions liées aux besoins ferroviaires ou les besoins liés au projet de Grand Paris Express devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 1m minimum.

Des dispositions particulières pourront être autorisées à l'une des conditions suivantes :

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

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

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

ARTICLE 1AUH.7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter une limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait :

- si il existe une vue directe le retrait doit être au minimum de 4m;
- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,5m.

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

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

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

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

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

ARTICLE 1AUH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 4m ;
- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50m ;
- Pour les annexes, aucune règle n'a été fixée.

ARTICLE 1AUH.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AUH.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AUH.11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

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

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

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc, est interdite.

11.3. Intégration des façades principales des commerces :

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

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

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

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite;

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

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

11.4. Toitures:

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

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

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

Les toitures terrasses et les acrotères sont interdits.

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

En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultants (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

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

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

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

Ajouter exception pour les installations ferroviaires.

ARTICLE 1AUH.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone :

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti

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

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

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER.

Article R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme — Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, au moins 20% d'un parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électriques ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle de consommation.

12.2. Normes de stationnement automobile :

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

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

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

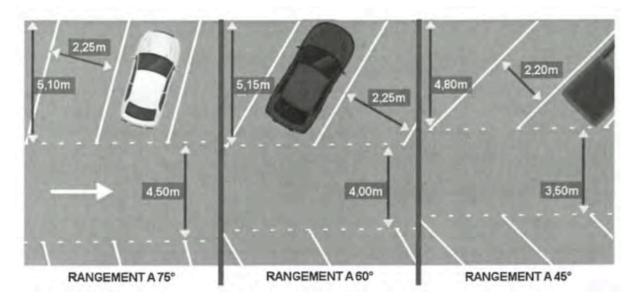
Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m

- Largeur: 2,50m

- Dégagement : 5,50mx 2,30m

Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires de stationnement en épi



Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile	
	1,2 places par logement	
Habitat	Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.	
Logements aidés par l'Etat	1 place par logement	
Résidences séniors et étudiantes	0,7 place par logement	
Commerce et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire	
Bureaux et services	A moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher.	
	A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres	
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins	

12.4. Normes de stationnement des vélos :

Destinations et sous -destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces, activités, artisanat de plus de 500m² de surface de plancher	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300m² de surface de plancher est exigé pour les commerces et les activités de plus de 500m².

ARTICLE 1AUH.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont 15% de la parcelle de pleine terre.

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

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de surface de terrain et un arbre de haute tige par 250m² de surface de terrain.

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

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

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

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 1AUH.14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUH.15: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUH.16: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

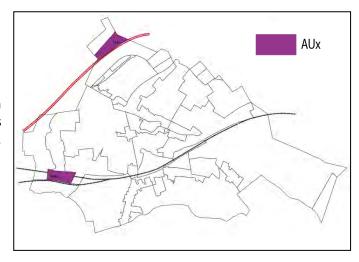
Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone 1AUX

PREAMBULE

La **zone 1AUX** est une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie.



Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

ARTICLE 1AUX.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX.2;

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

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

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

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

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

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

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

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagère, etc.) de faire aisément demitour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département, soit pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ga et ce, quel que soit l'événement pluvieux.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

La mise en place d'une surverse et/ou bypass au réseau départemental est interdite.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de

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

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à $25m^2$ de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

ARTICLE 1AUX.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX.6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les activités doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 1m.

ARTICLE 1AUX.7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

ARTICLE 1AUX.8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

ARTICLE 1AUX.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AUX.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AUX.11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'architecture des constructions sera étudiée afin de créer un paysage bâti cohérent.

Les espaces extérieurs seront travaillés en liaisons avec les espaces verts environnants.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, chaufferie, seront intégrés aux bâtiments dans la mesure où cette localisation ne manifeste pas d'impossibilité technique majeure.

Les édicules techniques en toiture de bâtiment devront faire partie intégrante de l'aspect architectural de la construction.

Les toitures constituent la 5^{ème} façade de la construction et devront de ce fait être qualitatives.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée.

Les clôtures sont interdites.

ARTICLE 1AUX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti:

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

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

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places..

Article R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

12.2. Normes de stationnement automobile :

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

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière (même partiellement comprises dans le périmètre) située à moins de 500m d'une gare RER.

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

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

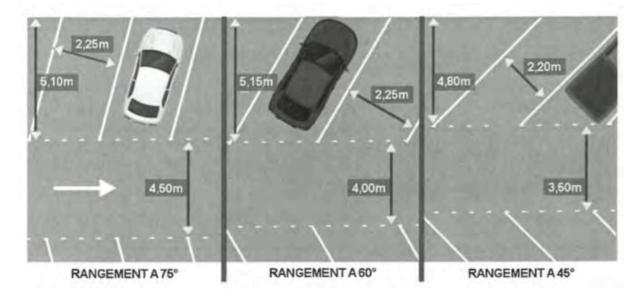
Article R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme – Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, au moins 10% d'un parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électriques ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle de consommation.

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

Longueur : 5,00mLargeur : 2,50m

Dégagement : 5,50m x 2,30m

Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires de stationnement en épi



Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement
Logements autorisés	1,6 places par logement
Commerce	1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
Artisanat	1 place par local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire
Bureaux et services	A moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher. A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.
Industrie	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des vélos :

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces, activités, artisanat, équipements	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Industrie	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos calculé par rapport à 15% de

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
	l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Une place = 1,5 m²
Equipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300m² de surface de plancher est exigé pour les commerces et les activités de plus de 500m².

ARTICLE 1AUX.13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts.

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

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

ARTICLE 1AUX.14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX.15: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l'urbanisation de la zone.

ARTICLE 1AUX.16: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

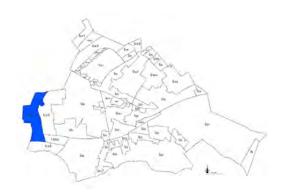
Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone 1AU- ME

PREAMBULE

La zone 1AU-ME est une zone à vocation urbaine dense correspondant à la nouvelle polarité liée à la gare du Grand Paris Express. Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, hôtels, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, commerces, bureaux,...) qui contribue à son attractivité.

Son urbanisation est autorisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble



Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de** mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

ARTICLE 1AU-ME.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU-me.2 ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent ou temporaire, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

ARTICLE 1AU-ME.2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'implantation ou l'extension de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la

commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage;
- Les affouillements et les ICPE liés aux constructions et installations s'ils sont nécessaires au réseau de transport du Grand Paris ;
- Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.
- Les constructions et installation à destination du CG94 dans le cas de la réalisation du transport en commun en site propre et du bassin de rétention ;
- Les installations destinées à l'agriculture urbaine en toiture.

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

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

3.2. Conditions d'accès aux voies

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que :

- l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès piétons :

- Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

ARTICLE 1AU-ME.4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

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

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

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

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

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluviaux. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs

pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Commune, Département) pourra préconiser un rejet différent.

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

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluviale, le débit de fuite sera calculé en fonction du Zonage Pluvial Départementale approuvé en 2014 par rapport à la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Commune, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

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

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

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

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Réseau d'énergie

Lorsqu'il existe un réseau de distribution de chaleur ou de froid au droit du terrain à aménager, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire.

Le recours à la géothermie est autorisé.

4.5. Gestion du stockage des déchets

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les points d'apport volontaires peuvent venir compléter l'offre de stockage des déchets.

4.6. Disposition Générales

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés à l'alignement et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

ARTICLE 1AU-ME.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 0,5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Sont admises des saillies en avancée du plan des façades des constructions sur voiries dès lors qu'elles favorisent la composition architecturale des bâtiments à construire et aux conditions suivantes :

- La saillie n'est autorisée qu'à partir du R+2;
- La saillie ne doit pas excéder le plan de l'alignement de plus de 3 mètres en surplomb de la voie publique.

Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE 1AU-ME.7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en recul minimum de 1m.

Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE 1AU-ME.8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau fini du sol (lors de la livraison du lot par l'aménageur au promoteur).

Conformément aux zones définies à l'OAP Quartier Marne Europe, la hauteur maximale des bâtiments est établie de 35m à 54m avec la possibilité d'implantation d'un bâtiment de grande hauteur (IGH) à + 100 M de haut maximum.

ARTICLE 1AU-ME.11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, et en sous-sol, sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement vélos devront être réalisées dans la mesure du possible en rez-dechaussée, facilement accessibles depuis les voies de circulation principales et sécurisées.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : 20% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipées d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride. Cette règle s'exerce sans préjudice des dispositions réglementaires relatives à la construction des bâtiments.

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de

construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

Il est proposé la mise en place de parkings mutualisés avec foisonnement des usages des places quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitant comportant plusieurs destinations. La mutualisation des places de stationnement est possible sur le terrain d'assiette et /ou sur les autres terrains d'assiette.

12.2. Normes de stationnement automobile :

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

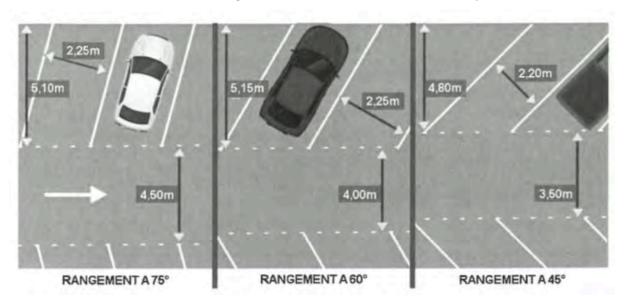
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

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

Longueur : 5,00mLargeur : 2,50m

- Dégagement : 5,50m x 2,30m

Schéma illustratif concernant l'aménagement des aires de stationnement en épi



Selon les cas indiqués au tableau ci-après : les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare.

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement
Logements	0,5 place minimum et 2 places maximum par logement
Logements aidés par l'Etat	0,5 place minimum et 1 place maximum par logement
Résidences services étudiantes et séniors	0,5 place maximum par logement
Commerce et Artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumis à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150 m² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150 m² de surfaces de plancher.
Bureaux et services	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre audelà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des vélos:

Les aires de stationnement devront respecter l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui dispose « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ».

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Limite de 100m² par bâtiment.
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Commerces, activités, artisanat, équipements d'intérêt collectif, services de plus de 500m² de surface de plancher	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300m² de surface de plancher est exigé pour les commerces et les activités de plus de 500m².

ARTICLE 1AU-ME.13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les toitures végétalisées seront favorisées pour toute nouvelle construction.

ARTICLE 1AU-ME.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.15: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l'urbanisation de la zone.

ARTICLE 1AU-ME.16: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

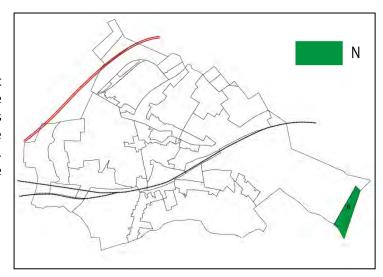
L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

PLU de Villiers-sur-Marne – Règlement – Modifications n°3 et n°4
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables aux zones naturelles N

PREAMBULE

La **zone** N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. La zone naturelle de Villiers-sur-Marne correspond au Bois-Saint-Martin.



ARTICLE N.1: OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.

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

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

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.

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

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif. Il doit respecter l'ensemble des conditions particulières du Règlement de Service de l'Assainissement du Territoire et du Règlement Sanitaire Départemental. Une boîte de branchement doit être implantée à moins d'un mètre de la limite de propriété.

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

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

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

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il s'agit de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source, en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les

niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10 mm en 24h) et à minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes et des analyses de sols (tests de perméabilité, etc) seront alors à fournir pour justifier du non-recours aux techniques alternatives. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés, de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les huit premiers millimètres de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie...). Il s'agira de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département, soit pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvieux.

Le déversement des eaux claires (provenant du drainage lors d'un chantier, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc) est soumis à autorisation préalable du territoire. Ces eaux devront retrouver, regagner leur écoulement naturel dès la fin du chantier.

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

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau. Il est obligatoire d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 50 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Un contrat d'entretien sera exigé au moment de la conformité des travaux. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures / déshuileurs / débourbeurs est à proscrire. Des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

ARTICLE N.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

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

<u>ARTICLE N.7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum.

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

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N.10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction.

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

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

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

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

L'utilisation du bois est recommandée.

11.2. Toitures:

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Dispositions particulières aux espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

ARTICLE N.12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Les parcelles doivent comporter au moins 90% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

Il est imposé de planter un arbre par $100m^2$ de surface hors parcs de stationnement publics ou privés. De plus, un arbre de haute tige par $500m^2$ de surface, hors parcs de stationnement publics ou privés, devra être planté.

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

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

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

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Туре	Nom Français	Nom Latin
	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanaoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
Arbres	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
	Alisier torminal	Sorbus torminalis
	Orme commun	Ulmus minor
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
Arbustes	Cornouiller mâle	Cornus mas

Туре	Nom Français	Nom Latin
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambuscus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

ARTICLE N.14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Article L.151-19 à 23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Les éléments de patrimoine bâti remarquables et arbres remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un point orange et sont identifiés par un numéro, repris dans le tableau ci-dessous.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt;
- la démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques. Leur abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

CENTRE VILLE

Patrimoines et	Photo	N°
arbres remarquables Ecole Léon Dauer		
10, rue Maurice Berteaux Protection du patrimoine historique; ancien pensionnat aujourd'hui équipement public		1
Maison au Belvédère 31, rue louis Lenoir Protection du patrimoine historique; aujourd'hui équipement public (musée)		2

Eglise et son clocher		
du XIV ^{ème} siècle 17, rue des Fossés Protection du patrimoine historique et culturel; équipement public		3
Mairie (1920)	j	
Protection du patrimoine historique ; équipement public		4
Maison 28, rue des chapelles		
26, Tue des Chapelles		5
Maison 16, rue des Courts Sillons		6
Maison 19, rue des Courts Sillons		7

Maison	
146, rue du Général de	
Gaulle	8
Maison	
15, rue du Bois Saint- Denis	9
Immeuble 2, place de l'Eglise	10
Immeuble 1, place Remoiville	11

25, rue Louis Lenoir	12
Maison 12, rue Maurice Berteaux	13
Maison 5, rue Marthe Debaize	14
Maison 47, rue du Général de Gaulle	15
Maisons 120-128 rue du Général de Gaulle	16

Maison	18
4, rue de l'Hôtel de Ville	
Maison	19
6, rue de l'Hôtel de Ville	
Immeuble	20
21-23 rue Louis Lenoir	
Maison	21
1bis, rue Maginot	
Maison	22
2bis, rue Mentienne	

25 rue des Chapelles	23
16 bis rue des Courts Sillons	24
13 rue du Bois Saint- Denis	25

LE BOIS DE GAUMONT

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Maison 17, avenue du Gros Chêne		26
Maison Angle avenue des Elzévirs / avenue du Lac		27
Cèdre, arbre remarquable 6 avenue de la chênaie		28

Maison		
28, rue des Châtaigniers		29
Maison	•	
31, rue des Châtaigniers		30
Maison		
35, rue Combault		31
Maison 7, avenue du Gros Chêne		32
Maison 35, rue du Général Joubert		33

Arbre remarquable	
39 avenue du Général Joubert	133
Maison 40, avenue du Lac	34
Maison 43, rue des Mousquetaires	35
Maison 3, avenue des Peupliers	36
Maison 22, rue Alexis Quirin	37

Maison	
6, rue Camille Roy	38

LES PERROQUETS

Patrimoines et		
arbres	Photo	N°
remarquables)		
Maison 7, rue Gaston Béraut		39
Maison		
11 bis, rue Lamartine		40
Maison		
12, rue Montmartre		41

Maison	
4, rue de l'Union	42
Maison 1, villa Jeanne d'Arc	43
Maison 23, rue de Coeuilly	45
Maison 26, rue Gaston Béraut	46
Maison 19, chemin des Lyonnes	47

Maison		
21, chemin des Lyonnes	0 1 1	48

LES LUATS

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Maison 22, avenue des Marronniers		49
Maison 8, rue du Général Leclerc		50
Maison 14, rue du Général Leclerc		51
Maison 7-9, avenue des Marronniers		52

Maison 21, avenue des Marronniers	53
Maison 49, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	54

LES BOUTAREINES

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Maison 22, rue du Général de Gaulle		55
Maison 9, rue du Général Galliéni		56

Maison 41, rue du Général Galliéni Maison	57
45 rue du Général Galliéni	57.1
Maison 2, rue du Closeau	58
Cèdre bleu, arbre remarquable Route de Champigny N°22 et 24	59

Cèdre 18, chemin des Boutareines		60
Cèdres 52, avenue Henri Dunant		61
Maison 14, route de Champigny		62
Maison	- J. of 3/4	
16, rue du Closeau		63

Maison	
11, rue Léon Dauer	64
Maison 32, rue Léon Dauer	65
Maison 34, rue Léon Dauer	66
Maison 40, rue Léon Dauer	67
Maison	
14, avenue Henri Dunant	68

Maison	
7, rue du Général Gallieni	69
Maison	
15, rue du Général Gallieni	70
Maison	
33, rue du Général Gallieni	71
Maison	
35, rue du Général Gallieni	72
Maison	
39, rue du Général Gallieni	73

Maison	4	
1, rue Gutenberg		74
Maison 90-92, rue Jean Jaurès		75
Maison 94-96, rue Jean Jaurès		76
Maison	A.	
49 avenue Jean Jaurès		44
Arbre remarquable		
53 rue Jean Jaurès		131



LE CHÂTEAU

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Ecole Jules Ferry 3, rue Jules Ferry Protection du patrimoine historique ; équipement public		77
Maison 27 bis, rue de la république		78
Maison 6, boulevard Aristide Briand		79

Maison		
7, boulevard Aristide Briand		80
Maison		
10 bis, boulevard Aristide Briand		81
Maison	4.1	
13, boulevard Aristide Briand		82
Maison		
15, boulevard Aristide Briand		83

Maison 16, boulevard Aristide Briand	84
Maison 17, boulevard Aristide Briand	85
Maison 18, boulevard Aristide Briand	86
Maison 19, boulevard Aristide Briand	87

Maison	
20, boulevard Aristide Briand	88
Maison 21-23, boulevard Aristide Briand	89
Maison	
24, boulevard Aristide Briand	90
Maison	
8-10, rue Pierre Curie	91
Maison	
3-5, rue du Maréchal Foch	92

Maison	
10, rue du Marchal Foch	93
Maison	
4, rue Marie Louise	94
Maison	
27, rue de la République	95

LES STADES

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Ancien sanatorium Avenue de Montrichard Protection du patrimoine historique ; équipement public		96
Maison 158, rue du Général de Gaulle		97
Maison 160, rue du Général de Gaulle		98
Maison 170, rue du Général de Gaulle		99

Maison	
11, rue du 8 mai 1945	100
Maison 17, avenue de l'Isle	101
Maison 11 ter, avenue de l'Isle	102
Maison 14, avenue de l'Isle	103

	,
Maison 8 bis, rue du 11 Novembre 1918	104
Maison 12, rue du 11 Novembre 1918	105
Maison 31, rue du 11 novembre 1918	106
Maison 9, avenue de l'Isle	107

Pavillon Baltard 9, avenue de l'Isle	108
	100
Pavillon Baltard 9, avenue de l'Isle	109
Angle avenue de l'Isle	110
Ancien Colombier 20, avenue de l'Isle	111

Γ	****	
Maison 141, rue du Général de Gaulle		112
Maison 156, rue du Général de Gaulle		113
Maison 17, rue des Fossés		114
Maison 11, avenue de l'Isle		115
Maison 27-29, avenue Lecomte		116

Maison 58, rue de Noisy	117
Maison 6, rue du 11 novembre 1918	118
Maison 8, rue du 11 novembre 1918	119
Maison 30-32, rue du 11 novembre 1918	120
Maison 59, rue du 11 novembre 1918	121

LES PONCEAUX

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Maison 6, rue du Maréchal Mortier		122
Maison 89, avenue André Rouy		123
Cèdres 10, avenue de l'Europe		124

Pin d'Autriche 1 villa Jeanne d'Arc	125
Ecole Renon 2, rue de Combault	126
Maison 2 bis, rue du Maréchal Mortier	127
Maison Angle avenue du Maréchal Mortier / avenue des Mousquetaires	130

• LES PORTES DE VILLIERS

Patrimoines et arbres remarquables	Photo	N°
Angle Route de Bry		
Boulevard Bishop's Stortford		128
Angle rue de Paris Avenue Montrichard		129

PLU de Villiers-sur-Marne – Rè	glement – Mod	ifications n'	°3 et n°4
--------------------------------	---------------	---------------	-----------

TITRE 6 : ANNEXE AU REGLEMENT Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

FACADES DES CONSTRUCTION EN ZONE UA

<u>Cœur de Ville</u> : les secteurs d'Orientation d'Aménagement Programmé <u>Centre-ville</u> : le reste de la zone Ua

1/ Les caractéristiques du centre historique villiérains : un esprit à préserver

a- <u>Définition de l'architecture briarde – le cœur de ville de Villiers</u>

Les caractéristiques architecturales et urbaines de cœur de ville de Villiers-sur-Marne, avec des « maisons-fermes », des pignons sur rue et l'étroitesse des voies sont représentatives de l'architecture briarde. Le bâti se définit ici en général par la simplicité, la modestie des volumes, percements et ouvrages ainsi que l'authenticité des matériaux utilisés.



Croquis illustrant le paysage d'une rue bordée de maisons avec pignons à l'alignement source: © «La maison rurale en Île-de-France. Restaurer... Construire selon la tradition. » Pierre Thiébaut, p. 20, Ed. Eyrolles, novembre 2001

Les volumes

Ils sont simples et compacts, réduits dans les bourgs et centre-ville où ils s'apparentent à des petites maisons de ville. Ils ne comportent pas de petits bâtiments ou dépendances accolés, à l'exception de certains appentis dans la largeur du corps de ferme qui s'appuient sur un des pignons.

Les toitures

Aves des pentes d'environ 35° à 45°, elles sont couvertes de petites tuiles plates ou « mécaniques » et plus rarement d'ardoise. La tuile plate ancienne, irrégulière et imparfaite, en plus de ces qualités esthétiques de couleurs s'adaptait aux déformations des charpentes et favorisait la ventilation des toits.

Les baies

Elles sont plus hautes que larges et parfois cintrées quand elles sont entourées de briques. Elles sont géométriquement réparties suivant des rythmes simples et des descentes de charge. Les lucarnes sont de types variés à l'exception des « chiens-assis » et « lucarnes rampantes ».

Les murs

Les enduits peuvent être teintés d'ocre, de jaune, de gris, de beige et de blanc Les modénatures sont organisées selon un système de corniche, appuis, soubassements.

La pierre calcaire

Apparait en tant que pierre tendre pour certains détails tels que chainage, encadrements et moellons grossiers dans la maçonnerie des habitations

Le grès

Pierre très présente dans les pavages des espaces publics, c'est une pierre plus onéreuse, provenant des carrières de Fontainebleau, d'une couleur allant du gris au brun et au rouge lie de vin

La brique

Elle se limitait dans la typologie briarde aux souches de cheminée, aux soubassements et quelques fois aux encadrements des fenêtres



Exemples villiérains

b- Définition de l'architecture traditionnelle - le centre-ville de Villiers

Une maison en meulière est une maison dont la maçonnerie est constituée de pierres meulières avec des joints réalisés par rocaillage.

Il s'agit notamment de villas construites à la fin du XIXème siècle, début du XXème qui se singularisent par leur style architectural et leur ornementation avec des imbrications de céramique et de faïence sur les façades.

Ces maisons, qui font partie du patrimoine architectural de la région Ile-de-France, participent fortement au caractère de Villiers-sur-Marne et notamment en centre-ville avec l'utilisation de la pierre de meulière ou de la pierre de Brie.

Le colombage

Le colombage est un mode de construction des murs porteurs associant plusieurs pans de bois dont les ossatures restent apparentes, et dont les vides font l'objet d'un remplissage en plâtras, en pisé, en torchis, ou en maçonnerie de brique, etc ... avec ou sans enduit en parement.

Cette technique a été utilisée en France au moins dès le Haut Moyen Âge jusqu'au XIXème siècle. Cependant, dès le XVIIème siècle et durant tout le XIXème siècle, on plâtre les façades des maisons à pans de bois afin de leur donner un aspect plus luxueux et moderne.



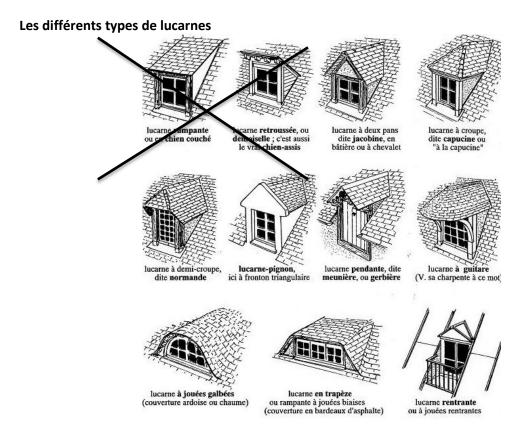






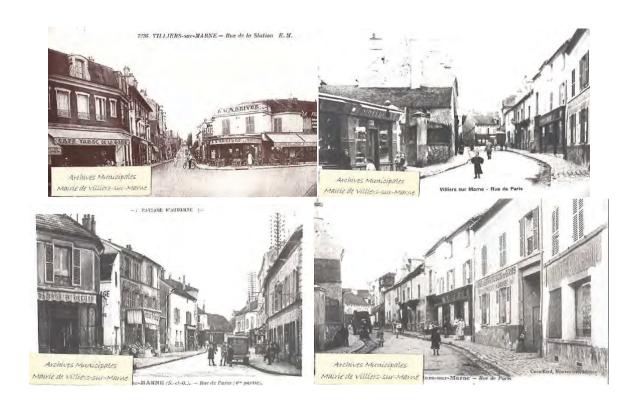


Exemples villiérains



c- Le centre-ville de Villiers de la fin du XIXème siècle, début du XXème

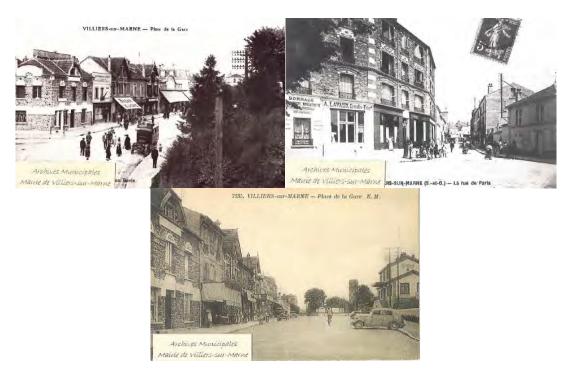
L'architecture Briarde, caractéristique du cœur de ville



PLU de Villiers-sur-Marne – Règlement – Modifications n°3 et n°4



L'architecture traditionnelle, caractéristique du centre-ville









2/ Les prescriptions pour les projets de construction, réhabilitation, rénovation, restauration

Dans le cœur de ville, toutes les constructions doivent respecter le tissu existant.

- Elles devront respecter et accompagner les caractéristiques du cœur de ville ancien (cours de fermes, venelles, gabarits) qu'elles soient de style briard ou traditionnel.
- La rue, le village tiennent de l'homogénéité de l'harmonie des volumes et des bâtiments. Rompre cet équilibre par une modification lourde menace l'ensemble de l'entité du cœur de ville de type « petit village ».
- D'une manière générale, il conviendra d'éviter de procéder à des transformations majeures de la volumétrie des bâtiments. Pour les extensions, il faudra veiller à toujours respecter le caractère local en s'inspirant des formes existantes anciennes pour dimensionner, situer et formaliser les agrandissements envisagés.

Pour la restauration ou la rénovation, en centre-ville ou dans le cœur de ville, il convient de choisir des enduits compatibles et respirant, tels que le plâtre ou plâtre et chaux. Les enduits ciments qui se sont généralisés tout au long du XXème siècle sont trop imperméables, enfermant l'eau dans les murs ou vers l'intérieur entraînant de graves dégâts sur les maçonneries anciennes. Les enduits devront s'adapter au support pour garantir une bonne prise sans aggraver l'imperméabilisation du mur. Il s'agit d'étudier au cas par cas.

3/ Palettes des matériaux et coloris



la façade couleur des menuiseries

Portes, volets et fenêtres de bois sont peintes selon des couleurs, en harmonie avec la teinte de l'enduit ainsi qu'avec les couleurs des maisons environnantes, selon un rapport doux ou plus contrasté.





Nota Bene: Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration. La porte d'entrée peut toutefois se distinguer par une teinte différente soulignant ainsi la symétrie d'une façade ou encore la recherche d'une composition soignée, bourgeoise essentiellement.







TITRE 7 : ANNEXE AU REGLEMENT

Cahier des prescriptions pour construire en terrain soumis à un risque de retrait - gonflement en sol argileux

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014











Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?



PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

2 Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- · Fissuration des structures
- · Distorsion des portes et fenêtres
- · Décollement des bâtiments annexes
- · Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

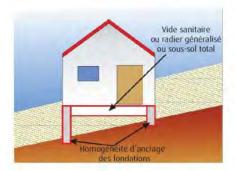
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- · 96% des sinistres concernent les particuliers
- · coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€1

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'île-de-France

¹⁻ source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

···· construire ·



Précisez la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retraitgonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

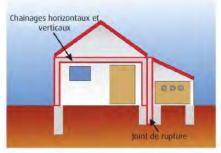
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réalisez des fondations appropriées

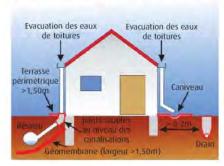
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont);
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



···· aménager, rénover ·



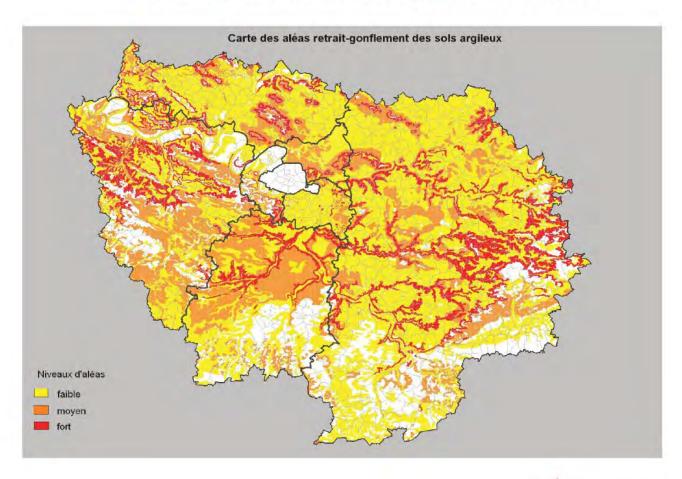
Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations :
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords);
- · Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines;
- · Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes : Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : http://www.developpement-durable.gouv.fr - http://www.prim.net

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : http://www.brgm.fr - http://www.argiles.fr

Agence qualité construction : http://www.qualiteconstruction.com

Caisse centrale de réassurance : http://www.ccr.fr

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France Service Prévention des risques et des nuisances 10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04 Tél : 01 71 28 46 52 www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr





Crédits photo: Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM), CEREMA