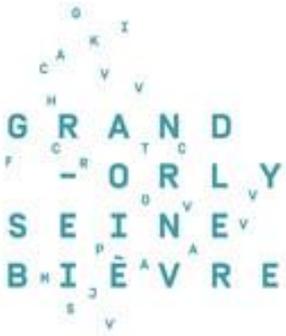




vitry-sur-seine

## Révision du Plan Local d'urbanisme



### 4.1 - REGLEMENT ECRIT



**APPROBATION : 18 décembre 2013**

MODIFICATION N° 1 : 13 MAI 2015

MODIFICATION N° 2 : 08 OCTOBRE 2015

MODIFICATION N° 3 : 09 DECEMBRE 2015

MODIFICATION N° 4 : 07 NOVEMBRE 2017

Mise à Jour : 16 avril 2018



## SOMMAIRE GENERAL

TITRE 1 - DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	Page 3
TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	Page 17
Zone UA.....	P.19
Zone UB.....	P.35
Zone UB1.....	P.57
Zone UC.....	P.69
Zone UD.....	P.89
Zone UF.....	P.103
Zone UN.....	P.115
Zone UP1.....	P.121
Zone UP2.....	P.133
TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES.....	Page 143
Zone N.....	P.145

Toutes les références au code de l'urbanisme figurant dans le présent document, sont celles de la codification antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, applicable au 1er janvier 2016.

# TITRE 1

## DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le contenu du titre 1 .....	4
Articulation du règlement des zones, secteurs et sous-secteur de zone.....	4
Accès.....	4
Alignement .....	4
Annexe / locaux accessoires .....	5
Attique, niveau en attique.....	5
Baies principales et baies secondaires.....	5
Bande de constructibilité principale.....	5
Constructions existantes.....	6
Constructions existantes non conformes au règlement, dispositions particulières .....	6
Constructions existantes non conformes au règlement, en secteur indiqué « i » .....	6
Construction neuve.....	6
Destination principale des constructions.....	6
Distance entre deux constructions et modalités de calcul .....	6
Emprise au sol des constructions.....	6
Espaces libres.....	7
Espaces verts .....	7
Espaces de pleine terre.....	7
Espèces locales .....	8
Extension des constructions .....	8
Façade d'une construction .....	8
Front bâti .....	8
Hauteur des constructions, modalités de calcul.....	8
Héberge .....	10
Isolation acoustique obligatoire des constructions .....	10
Installations classées.....	10
Limite séparative .....	10
Limite séparative de fond de terrain .....	10
Limite séparative joignant l'alignement .....	11
Linéaire commercial.....	11
Marge de recul.....	11
Mezzanine.....	11
Niveaux d'une construction.....	12
Patrimoine bâti d'intérêt local.....	12
Place de stationnement commandée.....	12
Reconstruction à l'identique.....	12
Recul et modalités de calcul .....	12
Retrait et modalités de calcul .....	13
Risque d'inondation : secteurs « i ».....	13
Risques technologiques majeurs .....	13
Secteur de bonne desserte en transports en commun .....	14
Secteur de contrôle de la taille des logements.....	14
Secteur d'opérations d'habitat mixte .....	14
Saillies au-dessus du domaine public.....	14
Sol existant avant travaux / sol existant après travaux .....	14
Sous-sol.....	15
Stationnement : mutualisation et foisonnement .....	15
Terrain.....	15
Terrain et lot de lotissement .....	15
Terrain d'angle.....	15
Traitement paysager.....	15
Voie de desserte, voie principale, voie secondaire.....	16
Voies de circulation desservant les constructions sur le terrain d'assiette des opérations d'ensemble.....	16

## Le contenu du titre 1

Le présent titre regroupe :

- des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.
- des dispositions réglementaires applicables dans toutes les zones et qu'il n'y a pas lieu de reproduire dans le règlement de chaque zone.

Chaque terme ou disposition figurant dans le présent titre est repéré dans le règlement de chaque zone par un astérisque (\*).

Les dispositions du présent titre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, seul le contenu du texte écrit a valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

## Articulation du règlement des zones, secteurs et sous-secteur de zone

Lorsque la zone comprend des secteurs (UXy), la règle de la zone leurs est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour la zone.

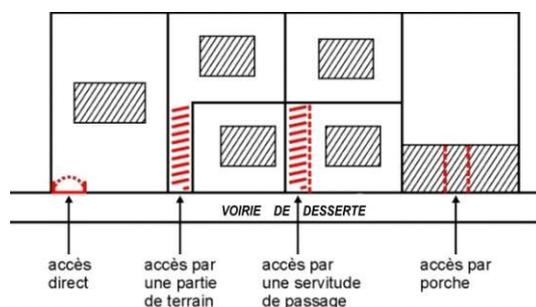
Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UXyz), la règle du secteur leurs est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour le secteur.

## Accès

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 3 du règlement par zone.*

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte\*.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte\*.

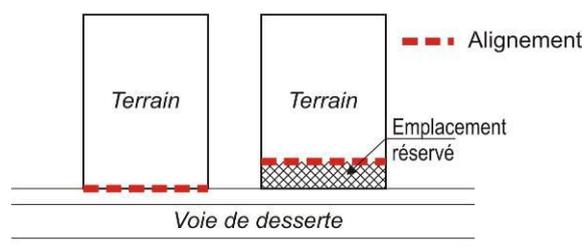


## Alignement

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.*

Le terme « alignement » utilisé au sens et pour l'application du présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.



### **Annexe / locaux accessoires**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 8 du règlement par zone.*

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, .... Elles présentent de faibles dimensions par rapport à la construction principale, dont elles sont séparées, et sont réputées avoir la même destination que cette dernière.

### **Attique, niveau en attique**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.*

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades\* sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

### **Baies principales et baies secondaires**

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 7 et 8 du règlement par zone.*

**Ne constitue pas une baie :**

- une porte non vitrée ou en verre translucide par nature ;
- les châssis fixes et à vitrage translucide ou les pavés de verre ;
- une ouverture en toiture dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher de ce niveau de construction.
- une terrasse accessible ou un balcon disposant d'un mur écran dont la hauteur est au moins égale à 1,90 mètre.

**Constitue une baie secondaire :**

- soit, une ouverture en façade, située en rez-de-chaussée ou en étage, dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher de ce niveau ;
- soit, une ouverture, en toiture ou en façade, ayant une surface inférieure ou égale à 0,30 m<sup>2</sup>.

**Constitue une baie principale toute autre ouverture pratiquée en façade ou en toiture.**

### **Bande de constructibilité principale**

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 7, 9, 10 et 13 du règlement par zone.*

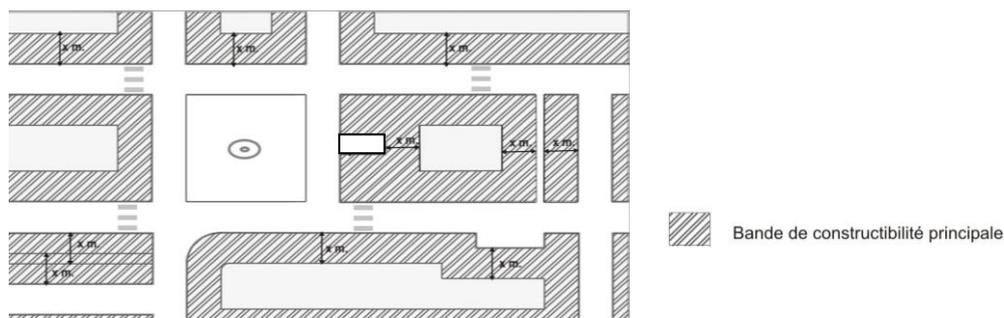
Les règles d'implantation et de hauteur des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain :

- dans la bande de constructibilité principale ;
- au-delà de la bande de constructibilité principale, c'est-à-dire sur les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Les bandes de constructibilité principale sont applicables le long des voies de desserte\*, telles qu'elles sont définies dans le présent titre.

La profondeur de la bande de constructibilité principale, qui est fixée dans le règlement de zone, est mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*.

Sur chaque terrain, s'appliquent uniquement les bandes de constructibilité principale des voies sur lesquelles aboutissent les limites séparatives latérales du terrain d'assiette de la construction.



### **Constructions existantes**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation du PLU, soit le 17 mai 2006.

### **Constructions existantes non conformes au règlement, dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante\*, n'est pas conforme aux dispositions d'un ou plusieurs articles du règlement, des travaux d'extension\* peuvent être réalisés dès lors :

- soit qu'ils ont pour effet de rendre plus conforme la construction au regard des règles méconnues,
- soit qu'ils sont étrangers ou sans rapport avec ces dispositions.

Le règlement de chaque zone peut prévoir des dispositions spécifiques pour les constructions existantes\*. Dans ce cas, ces dispositions spécifiques, prévues par le règlement de la zone, sont applicables sans être conditionnées par les dispositions ci-dessus.

### **Constructions existantes non conformes au règlement, en secteur indicé « i »**

**Dans les secteurs indicés «i»**, l'extension verticale de constructions existantes\* à destination d'habitation édifiées régulièrement qui ne seraient pas conformes aux articles 6 à 14 est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau complet habitable en application des dispositions du PPRI telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5 du PLU).

### **Construction neuve**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 12 du règlement de chaque zone.*

Certaines dispositions sont différenciées selon que le projet prévoit l'édification d'une construction neuve ou la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante.

Est considérée comme construction neuve :

- les travaux ayant pour effet, par extension horizontale et/ou verticale, de doubler, au minimum, la surface de plancher d'une construction existante, quelle que soit sa date de d'édification ;
- la réalisation d'une construction séparée d'une construction existante sur le terrain.

### **Destination principale des constructions**

*Ces modalités concernent essentiellement l'application des articles 1, 2 et 12 du règlement de chaque zone.*

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

### **Distance entre deux constructions et modalités de calcul**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 8 du règlement par zone.*

La distance entre deux constructions, non contiguës, implantées sur un même terrain, est fixée à l'article 8 du règlement par zone.

Cette distance est comptée horizontalement entre les deux façades\*

- non compris les saillies, tels les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- y compris les oriels et les balcons.

### **Emprise au sol des constructions**

*Cette définition concerne l'application de l'article 9 du règlement par zone.*

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie résultant de la projection verticale du volume de la ou des construction(s) édifiée(s) sur le terrain\*.

**Elle comprend :**

- l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
- les escaliers extérieurs dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

**Elle exclut :**

- les débords de toitures, les balcons, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, dès lors qu'ils ne reposent pas sur une structure ancrée au sol ;
- les rampes d'accès aux stationnements souterrains, sans émergence par rapport au niveau du sol après travaux\* ;
- les installations ou constructions nécessaires aux accès des personnes handicapées ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie ci-dessus, et la superficie du terrain.

**Espaces libres**

*Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils doivent faire l'objet d'aménagements paysagers tels qu'ils sont prévus à l'article 13 du règlement des zones.

**Espaces verts**

*Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Hormis les espaces verts réalisés sur des espaces en pleine terre\*, sont également comptabilisés dans la superficie des espaces verts, sans coefficient modérateur :

- les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 50 centimètres de terre végétale,
- les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

Sont également comptabilisés dans le décompte de la superficie des espaces verts, mais en appliquant un coefficient modérateur de compensation :

- les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse végétalisés comportant une épaisseur de terre d'au moins 30 centimètres, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert) ;
- les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse végétalisés comportant une épaisseur de terre inférieure à 30 centimètres, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert) ;
- les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés de façon pérenne, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m<sup>2</sup> de mur végétalisé sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert).

**Espaces de pleine terre**

*Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

Un espace est considéré de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Un espace est considéré de pleine terre s'il ne comporte que des réseaux ou ouvrages d'infrastructure publics.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces de pleine terre. En revanche, sont comptabilisées en espace de pleine terre les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

### **Espèces locales**

*Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région d'Île de France et reste pérenne même sans gros entretien. Elle concerne les trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.

### **Extension des constructions**

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 1, 6, 7, 11, 12 du règlement de chaque zone.*

Certaines dispositions sont différenciées selon que le projet prévoit l'édification d'une construction neuve ou la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante.

Sont considérés comme travaux d'extension, horizontale et/ou verticale, les travaux réalisés sur une construction existante, quelle que soit sa date d'édification, n'ayant pour effet de doubler ni la surface de plancher, ni celle de l'emprise au sol\* initiale de la construction avant ces travaux.

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction neuve.

### **Façade d'une construction**

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement par zone.*

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures, édifiée au-dessus du niveau du sol existant avant ou après travaux.

Les saillies en façade tels que les balcons, les oriels, les modénatures, les corniches, sont considérés ou non comme des éléments de la façade selon les modalités de calcul du retrait, du recul ou de la distance entre deux constructions définies dans le présent titre.

### **Front bâti**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.*

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des constructions neuves.

Le front bâti s'apprécie du même côté de voie que le terrain d'assiette du projet sur un segment de rue.

### **Hauteur des constructions, modalités de calcul**

*Ces modalités concernent essentiellement l'application de l'article 10 du règlement de chaque zone.*

La hauteur maximale des constructions peut être définie :

- par une mesure métrique comptée verticalement entre un point bas et un point haut ;
- par un nombre de niveaux.

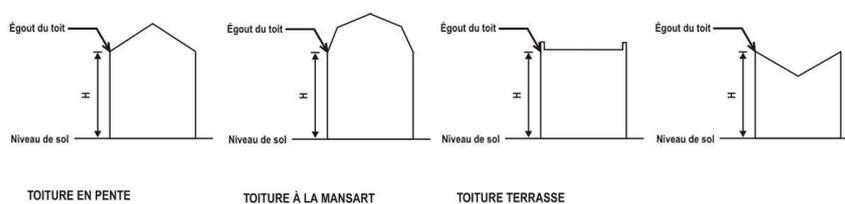
Dès lors que les deux normes figurent au règlement de la zone, elles s'appliquent concomitamment, les deux normes devant être respectées.

## 1) La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres

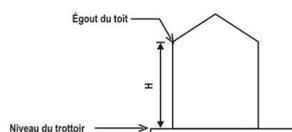
- **le point bas de la mesure** s'effectue :
  - au niveau du [sol existant avant travaux]\*,
  - au niveau du [sol existant après travaux]\*, dès lors que la différence d'altitude entre le niveau du sol avant et après travaux est supérieure à 3 mètres ;
  - au niveau du trottoir, au droit de la construction :
    - o pour toute construction implantée à l'alignement\* ;
    - o dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, identifiés au plan de zonage par la lettre « i »
- **le point haut de la mesure** s'effectue
  - o au pied de l'acrotère, c'est-à-dire à la ligne marquant le relevé d'étanchéité ;
  - o à l'égout du toit, c'est-à-dire à la ligne horizontale séparant la pente de toiture du plan vertical de façade.
- **le point de mesure pour les terrains en pente**

Pour une construction édifée sur un terrain en pente, sa hauteur métrique est mesurée au point médian de la façade, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres.

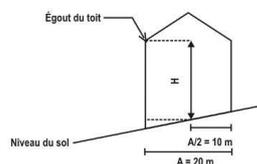
CAS GÉNÉRAL



CAS PARTICULIER  
Hauteur comptée à partir du trottoir



CAS PARTICULIER  
Terrain en pente



## 2) La hauteur maximale des constructions exprimée par un nombre de niveaux

Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte :

- **les combles** non aménageables ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement du bâtiment (gainés, ventilations, machineries d'ascenseurs...);
- **les sous-sol\*** tels qu'ils sont définis au présent titre ;
- **les surfaces de plancher développées sous forme de mezzanine\***.

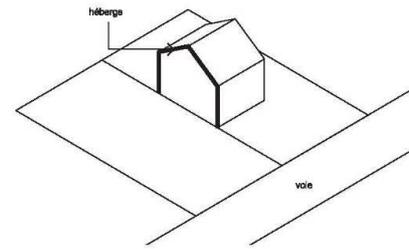
### La hauteur pour les terrains d'angle

Sur les terrains d'angle\*, tels qu'ils sont définis ci-avant, la règle de hauteur des constructions correspondant à la plus large des voies limitant le terrain s'applique en retour sur la voie la moins large, sur une distance de 20 m à compter de l'angle du terrain, sauf dispositions contraires prévues par le règlement de zone ou une orientation d'aménagement (document 3 du PLU).

## Héberge

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.

L'héberge est une ligne définissant le contour du mur d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux propriétés.



## Isolation acoustique obligatoire des constructions

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions neuves à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièce 5.1 et plan 5.4)

## Installations classées

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 2 du règlement par zone.

Il s'agit des installations classées pour la protection de l'environnement visées aux articles L.511-1 et suivants, et R.511-9 et suivant du code de l'environnement.

## Limite séparative

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.

Les limites séparatives sont constituées de l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant ni une voie de desserte, ni une emprise publique.

Elles comprennent celles qui joignent l'alignement ainsi que les limites séparatives de fond de terrain.

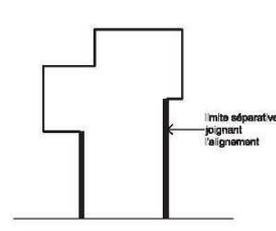
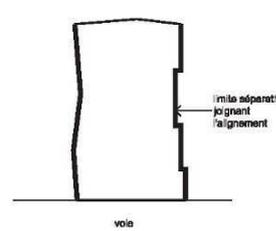
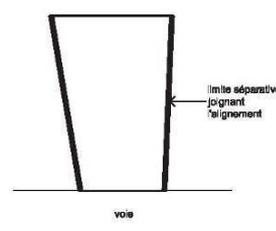
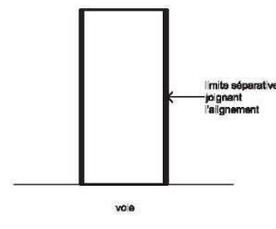
## Limite séparative de fond de terrain

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.

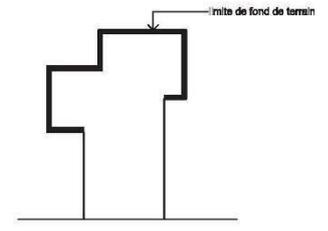
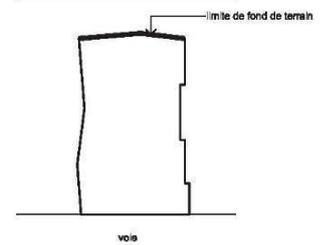
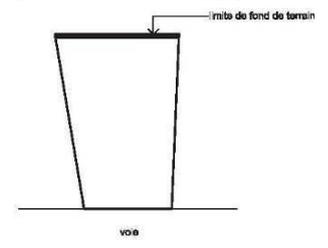
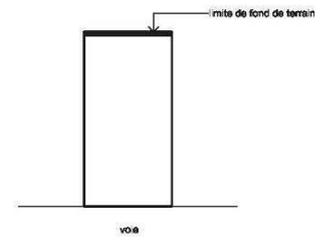
Limite entre deux terrains qui ne constitue pas une limite séparative joignant l'alignement. Généralement, la limite séparative de fond de terrain est constituée par une ligne droite ou légèrement brisée, sensiblement parallèle à l'alignement\*.

Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond de terrain. Dans ce cas, les règles relatives aux limites séparatives joignant l'alignement s'appliquent sur toutes les limites séparatives.

Limite séparative joignant l'alignement



Limite séparative de fond de terrain



### Limite séparative joignant l'alignement

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.*

Limite entre deux terrains constituée par une ligne droite ou légèrement brisée, sensiblement perpendiculaire à l'alignement, et joignant l'alignement.

Dans le cas d'une limite séparative très irrégulière :

- tout segment de cette limite compris à l'intérieur d'une bande de 25 m comptée parallèlement à l'alignement est considéré comme faisant partie de la limite séparative joignant l'alignement, même s'il n'est pas sensiblement perpendiculaire à ce dernier,
- et tous les segments de cette limite situés au delà d'une bande de 25 m comptée parallèlement à l'alignement sont considérés comme constituant une limite séparative de fond de terrain.

### Linéaire commercial

*Ces modalités concernent essentiellement l'application des articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.*

Les linéaires commerciaux figurent au plan de zonage (plan n°4.3). Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commercial doivent respecter les dispositions suivantes :

- **pour les constructions existantes :**

est interdit le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux situé au rez-de-chaussée d'une construction vers une destination d'habitation.

- **pour les constructions neuves :**

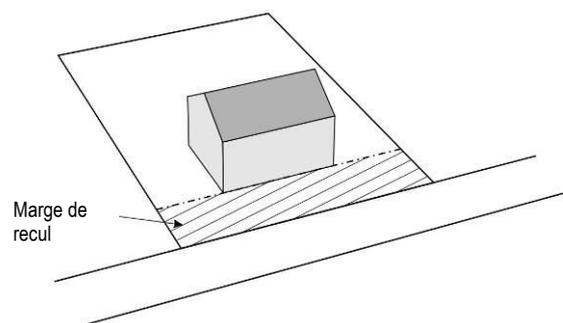
le rez de chaussée des constructions doit être destiné au commerce, à l'artisanat, à des bureaux, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif, ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale nécessaire à l'implantation d'un local autre que l'habitation, à compter de la façade des constructions le long de la voie.

### Marge de recul

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 6, 11, 12 et 13 du règlement par zone.*

La marge de recul est la partie de terrain située entre l'alignement\* et la façade de la construction.



### Mezzanine

*Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 10 du règlement par zone*

Est considéré comme une mezzanine un niveau de plancher qui représente au plus 50% de la surface de plancher du niveau bas du logement ou du local dans lequel il s'insère et que sa réalisation n'a pas pour effet de créer un niveau supplémentaire au gabarit de la construction.

### **Niveaux d'une construction**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 10 du règlement par zone.*

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits ainsi que les niveaux semi enterrés ne constituant pas un sous-sol\* et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

Les modalités de calcul du nombre de niveaux sont définies dans le présent titre « hauteur des constructions ».

### **Patrimoine bâti d'intérêt local**

*Ces modalités concernent essentiellement l'application de l'article 2 du règlement de chaque zone.*

Les constructions et ensembles de constructions à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage (plan 4.3.b).

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure en annexe du règlement (pièce n° 4.2-b du dossier de PLU).

Il convient de rappeler que ces constructions sont soumises au régime du permis de démolir et à un régime particulier d'autorisation de construire et d'aménager.

Les constructions neuves\*, les travaux d'extension\* ou d'aménagement, réalisés sur des constructions ou des ensembles identifiés au titre du patrimoine d'intérêt local sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti telles qu'elles sont décrites au document 4.2-b du PLU.

L'article 11 du règlement des zones (titre 2 du règlement) précise, le cas échéant, les conditions à respecter pour tous les travaux exécutés sur ces bâtiments.

### **Place de stationnement commandée**

Une place de stationnement commandée est une place située dans le prolongement horizontal d'une autre place, qui la condamne lorsqu'elle est occupée.

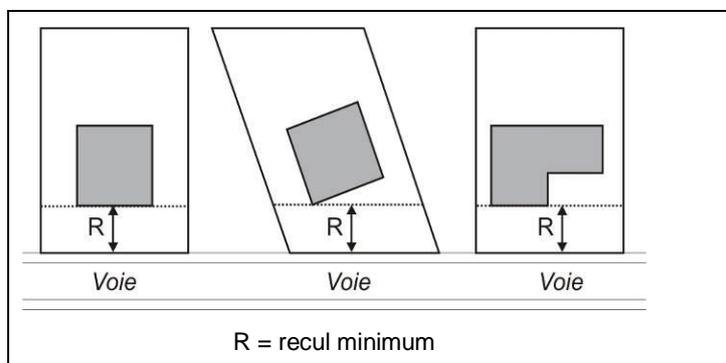
### **Reconstruction à l'identique**

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

### **Recul et modalités de calcul**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.*

Le recul est la distance comptée horizontalement de la façade\* ou partie de façade au point le plus proche de l'alignement\*.



Pour les modalités de calcul du recul des constructions prévu à l'article 6 du règlement par zones, la façade\* est considérée non compris les saillies :

- les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) ;
- les oriels, les balcons et les débords de toiture ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

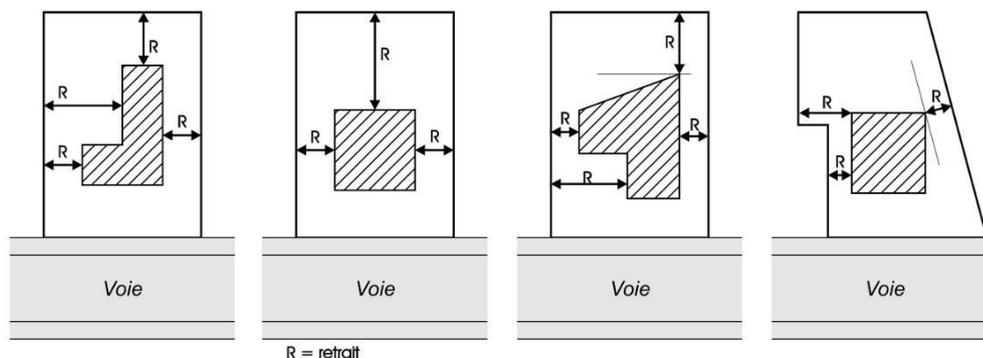
### **Retrait et modalités de calcul**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.*

Le retrait est la distance comptée horizontalement de la façade\* ou partie de façade au point le plus proche de la limite séparative\*, sauf précision contraire du règlement par zone.

Pour les modalités de calcul du retrait des constructions prévu à l'article 7 du règlement par zones, la façade\* est considérée :

- non compris les saillies, tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- y compris les oriels, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas de mur écran dont la hauteur est au moins égale à 1,90 mètre.



### **Risque d'inondation : secteurs « i »**

Sont identifiés au plan de zonage des secteurs de zone indicé « i ».

Ces secteurs correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation. Dans ces secteurs, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine, telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n° 5), ainsi que les dispositions du règlement de chaque zone, à l'exception des cas prévus, ci-avant, pour « les constructions existantes non conformes » situées dans un secteur indicé « i ».

### **Risques technologiques majeurs**

Quatre installations situées sur le territoire communal sont identifiées comme établissements présentant des risques technologiques :

- une installation classée Seveso seuil haut : le dépôt pétrolier British-Pétroléum (BP), 5 rue Tortue devenu DELEK France depuis octobre 2010
- trois installations classées Seveso seuil bas :
  - SANOFI (laboratoire pharmaceutique), quai Jules Guesde
  - EDF (Turbine à Combustion) 7 rue des fusillés
  - une installation classée risque technologique : STEF logistique (entrepôt frigorifique), 47 rue Charles Heller

A titre de prévention contre les risques technologiques des dispositions particulières sont applicables à tout projet aux abords de ces établissements présentant des risques technologiques.

Le contenu de ces dispositions ainsi que leurs périmètres d'application figurent dans les annexes du PLU (pièce n° 5.1).

### **Secteur de bonne desserte en transports en commun**

*Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 12 du règlement par zone.*

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un « secteur de bonne desserte en transport en commun », c'est-à-dire, dans un rayon de 500 m autour d'une station de métro, de RER ou d'un transport en commun en site propre. Ces secteurs sont reportés au plan de zonage (plan n°4.3.c).

En dehors de ces secteurs, la desserte en transports en commun est définie comme normale.



### **Secteur de contrôle de la taille des logements**

*Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 2 du règlement par zone*

Dans ces secteurs, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage n° 4.3.c, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 55 m<sup>2</sup>.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **Secteur d'opérations d'habitat mixte**

*Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 2 du règlement par zone.*

Dans ces secteurs, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage n° 4.3.c, pour toute opération de logements développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).

En outre, cette obligation est également prévue dans certains secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation.

### **Saillies au-dessus du domaine public**

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à une hauteur de 5 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade\* de la construction, doit être inférieure à 80 cm.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

### **Sol existant avant travaux / sol existant après travaux**

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 10 et 13 du règlement de chaque zone.*

Le sol existant avant travaux est le niveau du sol du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet pour lequel l'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol est demandée.

Le sol après travaux est le niveau du sol tel qu'il résulte de la réalisation du projet.

### **Sous-sol**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 10 du règlement de chaque zone.*

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du [sol existant avant ou après travaux]\*.

La détermination du niveau du sol à retenir, selon le cas, correspond aux mêmes modalités que celles fixées pour définir le point bas de la hauteur de la construction définie ci-après.

Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, mesurée du plancher bas au plancher supérieur, émerge au-dessus du niveau du [sol existant avant ou après travaux]\*.

Dans la zone UB1, pour les constructions implantées le long de l'avenue Rouget de Lisle, l'appréciation des niveaux en sous-sol doit s'effectuer uniquement au regard des façades des constructions situées en amont du terrain\*.

### **Stationnement : mutualisation et foisonnement**

*Cette définition concerne l'article 12 du règlement par zone.*

Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés, et des aires de livraison.

Le foisonnement correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; salle de spectacle/commerces...). Il en est de même pour les aires de livraison qui peuvent être utilisées par plusieurs locaux d'activités.

### **Terrain**

*Cette définition concerne tous les articles du règlement par zone.*

Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

### **Terrain et lot de lotissement**

Dans le cas d'un lotissement la totalité des règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots issus dudit lotissement.

### **Terrain d'angle**

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 7, 9, 10, 13 du règlement par zone.*

Sont considérés comme terrains d'angle, les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies de desserte distinctes, d'une largeur minimale de 8 mètres, comptée au droit du terrain, perpendiculairement à l'alignement tel qu'il est défini ci-avant. Les dispositions particulières prévues pour chaque zone du règlement peuvent compléter les critères définissant les terrains d'angle, tel qu'un seuil de superficie maximale.

### **Traitement paysager**

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 6, 13 du règlement par zone.*

Certains espaces libres\*, au regard de leur situation, nécessitent une qualité dans leur aménagement, c'est-à-dire recevoir un traitement paysager, sans pour autant être qualifiés d'espace vert\* au sens du présent titre. Ce traitement paysager peut être minéral ou créer une composition alliant matériaux et végétaux. La conception de ce traitement doit avoir un caractère pérenne.

### **Voie de desserte, voie principale, voie secondaire**

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement par zone.*

Sont considérées comme voies de desserte des terrains, les voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Elles incluent l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée à la circulation des piétons, ainsi que les aménagements de voirie.

Peuvent être distinguées :

- **les voies principales** : voies existantes, à créer ou modifier qui présentent une largeur totale supérieure à 11 m ;
- **Les voies secondaires** : voies existantes, à créer ou modifier qui présentent une largeur totale inférieure ou égale à 11 m.

### **Voies de circulation desservant les constructions sur le terrain d'assiette des opérations d'ensemble**

Les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES**



## ZONE UA

*La zone UA correspond à la partie la plus agglomérée de la commune.*

*Il s'agit principalement la partie du centre ville qui se développe à partir de la place du marché autour de l'axe Paul Vaillant-Couturier / Anatole France et de l'avenue Jean Jaurès.*

*Cette zone a une vocation mixte déjà très affirmée.*

*Le long des rues principales, l'urbanisation est dense et s'organise à l'alignement, généralement en ordre continu.*

*En fond de terrain et le long des rues secondaires, l'urbanisation est moins dense et parfois organisée en recul, avec des jardins bordant la rue devant les constructions.*

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### Article 1 – Zone UA : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'industrie et à destination exclusive d'entrepôt ;
3. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial\***, identifié au plan de zonage, tout changement de destination est régi par les dispositions du titre 1 ;
4. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ne constituant pas des aires d'accueil des gens du voyage ;
5. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
6. les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
7. les constructions sous forme de boxes à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale du terrain ;
8. les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les dépôts et décharges à l'air libre.

## **Article 2 – Zone UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

1. les installations classées\* qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial\***, identifié au plan de zonage, les constructions neuves sont régies par les dispositions du titre 1 ;
3. dans le **secteur d'opérations d'habitat mixte\***, délimités au plan de zonage (plan n° 4.3.c), toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> destinée à l'habitat, doit respecter les dispositions prévues au titre 1 ;
4. **pour le patrimoine bâti d'intérêt local\***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
5. **dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
6. **dans les secteurs indicés « i »**, les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, à l'exception des cas prévus au titre 1 pour les constructions existantes non conformes, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5.1 et plan n°5.2).

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

---

### **3.1 Les accès\***

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

### **3.2 Les voies de desserte\***

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent également :

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée et notamment les réseaux liés aux communications numériques ;
- faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

En outre, les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation neuve, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

##### **Les eaux usées non domestiques**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

##### **Cas général**

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1 ha, de 1 l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

### **4.2.3 Dispositions particulières**

#### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

#### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

#### **Divers**

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions neuves\* à destination d'habitation collective :

- il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.
- en cas de desserte, actuelle ou future (cf. pièce 5.1 annexes du PLU), par un système de collecte automatisé des déchets (CAD), ce local doit être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau primaire du CAD.

### **4.4 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve\*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

## Article 5 – Zone UA : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article 6 – Zone UA : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

---

### 6.1 Implantation des constructions le long des voies principales\*

Le long des voies principales\*, les façades\* des constructions doivent être implantées à l'alignement\*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- d'étages en attique\* à compter du sixième niveau de la construction (R+5) ;
- d'une implantation en recul du rez de chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement\* de la façade\* de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction.

Toutefois, la façade\* du septième niveau (R+6) d'une construction doit être implantée en attique\*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade\* du septième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Tout [niveau en attique]\*, doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement\*.

### 6.2 Implantation des constructions le long des voies secondaires\*

Le long des voies secondaires\*, les façades\* des constructions doivent être implantées dans la continuité des [fronts bâtis]\* avoisinants.

En l'absence de [fronts bâtis]\* avoisinants, les façades\* des constructions doivent être implantées à l'alignement\*.

Sur les terrains d'angle, les façades\* des constructions peuvent être implantées à l'alignement\*

Cette obligation d'une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade\*, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

**Le long des voies secondaires d'une largeur inférieure à 8 mètres**, les façades\* des constructions doivent être implantées en respectant un recul\* minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie de desserte\*.

La marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

### 6.3 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets

Les façades ou parties de façades des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets peuvent être implantés soit à l'alignement\*, en un point au moins, soit en recul\* si ce recul se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles liées à leur nature, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce recul\* est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

## **Article 7 – Zone UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* est différente selon qu'elles sont situées dans la [bande de constructibilité principale]\* ou au-delà de cette bande.

**La profondeur de la [bande de constructibilité principale]\* est fixée à 20 mètres.**

### **7.1 Dans la bande de constructibilité principale\***

#### **7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement**

Les constructions, à l'exception des constructions annexes\*, édifiées dans la bande de constructibilité principale\* doivent occuper toute la largeur du terrain\*, d'une limite séparative joignant l'alignement\* à l'autre. Cette obligation s'impose sur une profondeur de 10 mètres à compter de l'alignement\*, au-delà de laquelle la construction ou partie de construction peut être implantée en retrait\* d'une ou des limites séparatives joignant l'alignement\*.

Pour les [terrains d'angle]\*, l'extension\* d'une construction existante\* peut être implantée en retrait\* des limites séparatives\* joignant l'alignement.

#### **7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.

#### **7.1.3 Calcul du retrait**

En cas de retrait\*, ce dernier doit être au minimum égal à :

- 6 mètres, dès lors que la façade\* ou la partie de façade\* concernée comprend des baies\* principales ;
- 3 mètres dans les autres cas.

### **7.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale\***

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\* avec un retrait\* minimum, à compter de la façade\* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies\* principales ;
- 3 mètres, dans les autres cas.

Toutefois, une implantation des constructions sur les limites séparatives\* est admise :

- en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative\*, dans la limite de ses héberges\* ;
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur\* est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait\* minimum fixé ci-dessus doit être respecté.

### **7.3 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets et dont la hauteur\* est au plus égale à 3,50 m peuvent être implantés soit en limite séparative\*, soit en retrait\* si ce retrait se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles liées à leur nature, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce retrait est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

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

---

### **8.1 Règle générale**

La distance\* minimale entre les façades\* ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 mètres, si l'une des deux façades\* comporte des baies principales ;
- 3 mètres, si aucune des deux façades\* ne comporte de baie principale, ainsi que dans le cas où l'une des deux constructions constitue une annexe.

Pour les constructions existantes\*, la distance\* séparant une construction annexe\* d'une autre construction n'est pas réglementée.

### **8.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, la distance\* séparant deux constructions n'est pas réglementée.

## **Article 9 – Zone UA : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Règle générale**

Le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* des constructions est limité à 50%.

### **9.2 Terrains d'angle**

**Sur les terrains d'angle\* dont la superficie est au plus égale à 1 600 m<sup>2</sup>**, le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* est limité à 70%.

### **9.3 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **Article 10 – Zone UA : Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur\* des constructions est différente selon quelles sont situées dans la [bande de constructibilité principale]\* ou au-delà de cette bande.

La profondeur de la [bande de constructibilité principale]\* est fixée à 20 mètres.

### **10.1 La hauteur des constructions le long des voies principales\***

Les constructions édifiées dans la [bande de constructibilité principale]\* peuvent comporter jusqu'à 7 niveaux (R+6), et leur hauteur\* est au plus égale 22 mètres.

Il en est de même pour les constructions édifiées au-delà de la [bande de constructibilité principale]\*, dans la limite, toutefois, du respect des dispositions de l'article 7.

### **10.2 La hauteur des constructions le long des voies secondaires\***

Dans la [bande de constructibilité principale]\*, les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux\* (R+4), et leur hauteur\* est au plus égale à 16 mètres.

Les constructions édifiées au-delà de la [bande de constructibilité principale]\* peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4), et leur hauteur\* est au plus égale à 16 mètres, dans la limite toutefois du respect des dispositions de l'article 7.

### **10.3 Eléments ponctuels d'architecture**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus peuvent être ponctuellement dépassées pour permettre la réalisation d'éléments architecturaux servant de signal urbain.

## **Article 11 – Zone UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes\***

#### ***11.2.1 Matériaux et aspect des façades***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

#### ***11.2.2 Ravalement***

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2.b du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension\*, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **11.4 Constructions neuves**

#### **11.4.1 Principes généraux pour les constructions édifiées dans la [bande de constructibilité principale]\***

##### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions édifiées dans la [bande de constructibilité principale]\* doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

Les façades des constructions doivent être réalisées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

##### **Traitement des constructions d'angle**

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc, comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul\* de la construction par rapport à l'alignement\*, la [marge de recul]\* doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### **11.4.2 Principes généraux pour les constructions édifiées au-delà de la [bande de constructibilité principale]\***

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **11.4.3 Façades**

Si l'architecture contemporaine est encouragée, les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leur dimension doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

#### **11.4.4 Couronnement des constructions**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Dès lors que les toitures terrasse sont végétalisées, elles doivent l'être dans les conditions fixées à au titre 1 du présent règlement.

### **11.5 Façades commerciales et rez de chaussée commercial**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

### **11.6 Clôtures**

#### **11.6.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement\* ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul\*.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures doivent être, au moins pour partie, ajourées. Les parties ajourées doivent représenter au moins la moitié de leur surface autorisée, et ne peuvent être doublées que par des végétaux.

#### **11.6.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,00 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les cœurs d'îlot à préserver, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

### 11.6.3 Les clôtures existantes

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

### 11.7 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celles fixées aux paragraphes 11.3 et 11.6, dès lors que le parti architectural retenu le justifie ou que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## Article 12 – Zone UA : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions neuves

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve\* doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :

	Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun	En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun
<b>Logement</b>	1 place par logement	1,2 place par logement
<b>Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées</b>	0,5 place par logement	1 place par logement

#### - Pour les constructions neuves à destination de bureaux :

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination d'artisanat :**

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination de commerce :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention de 30 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en ce non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**- Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

**- Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créé pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension\* dans les autres cas.

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

### **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves**

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 3 logements ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

### **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules entrent dans le calcul des places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement. Quand le calcul aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

### **12.5 Modalités de réalisation**

#### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- pour une construction comportant un logement, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 3,50 m ;
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 5 m ;
- la pente maximale admise pour la rampe d'accès nécessaire au parc de stationnement est de 18% ;
- la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts\* qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Le nombre de places de stationnement commandées\* doit être au plus égal à 5% du nombre total de places réalisées.

#### **Pour les deux roues non motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux ou espaces abrités réservés à cet usage, faciles d'accès.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

#### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peuvent faire l'objet d'une mutualisation\* et de foisonnement\* entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

### **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 – Zone UA : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise au sol\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

## **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

### **13.2.1 Dispositions quantitatives relatives aux espaces verts\***

- 30 % de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\*.
- une partie de ces espaces verts\* correspondant au moins à 10 % de la superficie du terrain\* doit demeurer en pleine terre\*.

Pour les terrains d'angle\* d'une superficie inférieure à 1 600 m<sup>2</sup>, les dispositions quantitatives ci-dessus ne sont pas applicables dès lors que les espaces libres\* font l'objet d'un traitement paysager\*.

Un arbre doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts\*.

Pour les constructions existantes\* édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres\*, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent paragraphe.

En outre, la réalisation de locaux nécessaires au tri sélectif des déchets ne peut être empêchée en application des dispositions quantitatives visées ci-dessus.

### **13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales)\* peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts\* doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour les plantations réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking...), la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m<sup>3</sup>.

## **13.3 Les espaces verts communs des ensembles résidentiels**

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

## **Article 14 – Zone UA : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

**Article 15 – Zone UA : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

**Article 16 UA : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.

## ZONE UB

*La zone UB marque les entrées de ville (secteur Blanqui-Port à l'Anglais, RD5-nord et RD5-sud, RD7) ainsi que les franges ouest du parc des Lilas.*

*Il s'agit d'une zone intermédiaire, à vocation mixte, qui assure une transition entre les axes principaux de la commune et les quartiers plus spécifiquement dédiés à l'habitat.*

*Les formes urbaines existantes, en cours de renouvellement ou à créer y sont variées ce qui induit des dispositions particulières selon les secteurs considérés :*

**La zone UB**, est conçue principalement pour privilégier un développement et un renouvellement urbain favorisant un front bâti accompagnant les abords de la RD5 (boulevard de Stalingrad, avenue Eugène Pelletan, avenue Maximilien Robespierre et avenue Rouget de Lisle),

**Le secteur UBa** correspond aux franges ouest du parc des Lilas sur lesquelles l'urbanisation organisée en ordre semi-continu et où la proportion d'espaces verts plus importante doivent permettre d'organiser la transition, Est-Ouest, entre le parc et les quartiers avoisinants,

**Le secteur UBb**, correspond aux abords de la ZAC Rouget de Lisle de part et d'autre de la rue Constant Coquelin, il fait l'objet d'orientations d'aménagement,

**Le secteur UBf**, correspond au secteur Blanqui-Port à l'Anglais qui constitue l'entrée Nord de Vitry par les berges de Seine et par Ivry, dans lequel le maintien des activités économiques est privilégié,

**Le secteur UBp**, qui couvre les abords de la Villa de Vitry et du Mac/Val, est un secteur de préservation sur lequel les possibilités de construction sont restreintes,

**Le secteur UBr**, correspond à la dalle Robespierre, dont l'urbanisation, des années 1970 (rénovation urbaine), est marquée par une densité forte,

**Le secteur UBz**, qui correspond au périmètre de la ZAC Concorde-Stalingrad, est conçu pour organiser la cohérence du renouvellement urbain engagé sur ce territoire,

**Le secteur UBx**, qui correspond au périmètre de la ZAC RN7/Plateau/Moulin vert, est conçu pour valoriser l'entrée de ville le long de la RD7 et organiser un renouvellement urbain sur des sites le long de la rue Risch et de la rue Armangot.

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

**Certains espaces de la zone UB (RN7/Moulin Vert/Plateau et Lagaisse/Stalingrad/Cléveaux, Port à l'Anglais, rue Constant Coquelin) font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.**

*Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.*

## Article 1 – Zone UB : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'industrie et à destination exclusive d'entrepôt ;
3. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial\***, identifié au plan de zonage, tout changement de destination est régi par les dispositions du titre 1 ;
4. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ne constituant pas des aires d'accueil des gens du voyage ;
5. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
6. les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
7. les constructions sous forme de boxes à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale du terrain ;
8. les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les dépôts et décharges à l'air libre.

## Article 2 - Zone UB : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales

---

### Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. les installations classées\* qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial\***, identifié au plan de zonage, les constructions neuves sont régies par les dispositions du titre 1 ;
3. dans le **secteur d'opérations d'habitat mixte\***, délimités au plan de zonage (plan n° 4.3.c), toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> destinée à l'habitat, doit respecter les dispositions prévues au titre 1 ;
4. **pour le patrimoine bâti d'intérêt local\***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
5. **dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
6. **dans les secteurs indicés « i »**, les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, à l'exception des cas prévus au titre 1 pour les constructions existantes non conformes, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5.1 et plan n°5.2) ;
7. **Dans le périmètre d'attente délimité dans le secteur UBfi**, délimité au plan de zonage (plan.3.a), les constructions ou les installations neuves\* dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 75 m<sup>2</sup>.

## Article 3 - Zone UB : Accès et voirie

---

### 3.1 Les accès\*

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

### **3.2 Les voies de desserte\***

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent également :

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée et notamment les réseaux liés aux communications numériques ;
- faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

En outre, les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 - Zone UB : Desserte par les réseaux**

---

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation neuve, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

### **Les eaux usées non domestiques**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

##### **Cas général**

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1 ha, de 1 l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

#### **4.2.3 Dispositions particulières**

##### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

##### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

##### **Divers**

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions neuves\* à destination d'habitation collective :

- il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.
- en cas de desserte, actuelle ou future (cf. pièce 5.1 annexes du PLU), par un système de collecte automatisé des déchets (CAD), ce local doit être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau primaire du CAD.

### **4.4 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve\*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

## **Article 5 - Zone UB : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 - Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

---

### **6.1 Implantation des constructions le long des voies principales\***

Nonobstant les dispositions du titre I du règlement, pour l'application de cet article, la rue Anselme Rondenay est considérée comme une voie secondaire.

#### ***6.1.1 Règle générale***

Les façades\* des constructions peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en recul\* de ce dernier.

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du dossier de PLU).

#### **En cas d'implantation à l'alignement\* :**

Une implantation à l'alignement\* ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement\* de la façade\* de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction.

Toutefois, la façade\* du septième et du huitième niveaux (R+6 et R+7) d'une construction doit être implantée en attique\*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade\* du septième et du huitième niveaux implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Tout [niveau en attique]\*, doit être implanté avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement\*.

#### **En cas d'implantation en recul\* :**

Les façades\* des constructions doivent être implantées en respectant un recul\* minimum de 4 mètres.

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

**Dans tous les cas :**

Les façades\* des constructions neuves de plus de 60 mètres de long doivent être interrompues soit par une rupture de son linéaire, soit par une percée visuelle ou un porche d'une hauteur correspondant au moins aux deux premiers niveaux de la construction.

**6.1.2 Le long de la RD 5**

Les façades\* des constructions doivent être implantées à l'alignement\*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- d'une implantation en recul\* dans la limite de 30% du linéaire de la largeur du terrain\* mesurée à la limite de l'alignement\*. Dans ce cas, le recul\* doit être au minimum de 4 mètres ;
- de décrochés ou de reculs partiels de façade en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement\* de la façade\* de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction.

Toutefois, la façade\* du septième et du huitième niveaux (R+6 et R+7) d'une construction doit être implantée en attique\*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade\* du septième et du huitième niveaux implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Les façades\* des constructions neuves de plus de 60 mètres de long doivent être interrompues soit par une rupture de son linéaire, soit par une percée visuelle ou un porche d'une hauteur correspondant au moins aux deux premiers niveaux de la construction.

Tout [niveau en attique]\*, doit être implanté avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement\*.

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

**6.1.3 Dans le secteur UBx**

Les façades\* des constructions peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en recul\* de ce dernier.

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du dossier de PLU).

**En cas d'implantation à l'alignement\* :**

Tout [niveau en attique]\*, doit être implanté avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement\*.

**En cas d'implantation en recul\* :**

Les façades\* des constructions doivent être implantées en respectant un recul\* maximum de 6 mètres.

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

**6.2 Implantation des constructions le long des voies secondaires\***

Nonobstant les dispositions du titre I du règlement, les dispositions de cet article sont applicables à la rue Anselme Rondenay.

Les façades\* des constructions doivent être implantées dans la continuité des [fronts bâtis]\* avoisinants.

En l'absence de [fronts bâtis]\* avoisinants, les façades\* des constructions doivent être implantées selon les dispositions fixées au paragraphe 6-1-1 ci-dessus.

Toutefois,

- sur les terrains d'angle, les façades\* des constructions peuvent être implantées à l'alignement\* ;
- le long des voies secondaires\* d'une largeur inférieure à 8 mètres, les façades\* des constructions doivent être implantées en respectant un recul\* minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie de desserte\*.

### **6.2.1 En cas d'implantation à l'alignement\***

#### **Dans la zone UB et les secteurs UBf, UBz et UBx**

La façade\* du cinquième niveau (R+4) d'une construction doit être implantée en attique\*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade\* du cinquième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Tout [niveau en attique]\*, doit être implanté avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement\*.

#### **Dans le secteur UBa**

La façade\* du quatrième niveau (R+3) d'une construction doit être implantée en attique\*, sur 70% au moins de son linéaire. Le linéaire de la façade\* du quatrième niveau implanté à l'alignement ne peut avoir une longueur supérieure à 10 mètres d'un seul tenant.

Tout [niveau en attique]\*, doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement\*.

### **6.2.2 En cas d'implantation en recul\***

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un aménagement paysager\*.

## **6.3 Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets peuvent être implantés de façon différente de celle résultant des dispositions des paragraphes 6.1 et 6.2 dès lors que leur implantation se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

## **6.4 Constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'au réseau de transport public du Grand Paris**

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit à l'alignement\*, en un point au moins, soit en recul\*, si ce recul se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

## **Article 7 - Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* est différente selon quelles sont situées dans la [bande de constructibilité principale]\* ou au-delà de cette bande, dans les secteurs où une telle bande est définie.

**La profondeur de la [bande de constructibilité principale]\* est fixée à 25 mètres.**

### **7.1 Règle générale**

#### **7.1.1 Dans la bande de constructibilité principale\***

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

#### **7.1.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale\***

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières dans les conditions suivantes.

**Pour les terrains situés le long de voies principales\* :**

Les façades\* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées en [limites séparatives joignant l'alignement]\* dès lors que leur hauteur\* est au plus égale à 7 mètres. Au-delà de cette hauteur, les façades\* ou parties de façade des constructions doivent être implantées en retrait\* des [limites séparatives joignant l'alignement]\*.

Les façades\* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées en [limite séparative de fond de terrain]\* dès lors que leur hauteur\* est au plus égale à 3,50 mètres. Au-delà de cette hauteur, les façades\* ou parties de façade des constructions doivent être implantées en retrait\* de la [limite séparative de fond de terrain]\*.

**Pour les terrains situés le long de voies secondaires\* :**

Les façades\* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées en limites séparatives\* dès lors que leur hauteur\* est au plus égale à 3,50 mètres. Au-delà de cette hauteur, les façades\* ou parties de façade des constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

**Dans tous les cas\* :**

Une construction peut être implantée en limite séparative\* en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative\*, dans la limite de ses héberges\*.

**7.1.3 Retrait\* minimum :**

L'implantation des constructions en retrait\* des limites séparatives\* doit respecter un retrait\* minimum, à compter de la façade\* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies\* principales ;
- 4 mètres, dans les autres cas.

**7.2 Dans le secteur UBa****7.2.1 Dans la bande de constructibilité principale\*****Implantation par rapport aux [limites joignant l'alignement]\***

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des [limites séparatives joignant l'alignement]\*.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en [limites séparatives joignant l'alignement]\* dans les cas suivants :

- si la largeur du terrain\* est au plus égale à 15 mètres : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement ;
- si la largeur du terrain\* est supérieure à 15 mètres : sur une des deux limites séparatives joignant l'alignement ;
- pour les [terrains d'angle]\* : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.

**Implantation par rapport aux limites de fond de terrain\***

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des [limites séparatives de fond de terrain]\*.

Toutefois, l'implantation des constructions est admise sur les [limites séparatives de fond de terrain]\* :

- en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, dans la limite de ses héberges\* ;
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur\* est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait\* minimum fixé au chapitre 7.1.3 doit être respecté.

**7.2.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale\***

Pour les constructions ou parties de construction édifiées au-delà de la bande de constructibilité principale, les dispositions applicables sont celles fixées au chapitre 7.1.2 ci-dessus.

### **7.2.3 Retrait\* minimum :**

L'implantation des constructions en retrait\* des limites séparatives\* doit respecter un retrait\* minimum, à compter de la façade\* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies\* principales ;
- 4 mètres, dans les autres cas.

## **7.3 Dans le secteur UBb**

Outre les dispositions ci-après, les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement (document 3 du dossier de PLU).

### **7.3.1 Implantation par rapport aux [limites joignant l'alignement]\***

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

Toutefois, pour les terrains situés du côté Est de la rue Constant Coquelin, l'implantation des constructions doit respecter les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain\* est au plus égale à 13 mètres : les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives joignant l'alignement ;
- si la largeur du terrain\* est supérieure à 13 mètres : les constructions doivent être implantées en retrait d'une, au moins, des deux limites séparatives joignant l'alignement.

### **7.3.2 Retrait\* minimum :**

L'implantation des constructions, en retrait\* des limites séparatives\* doit respecter un retrait\* minimum, à compter de la façade\* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies\* principales ;
- 4 mètres, dans les autres cas.

## **7.4 Dans le secteur UBc**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

L'implantation des constructions en retrait\* des limites séparatives\* doit respecter un retrait\* minimum, à compter de la façade\* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies\* principales ;
- 4 mètres, dans les autres cas.

## **7.5 Dans le secteur UBd**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

L'implantation des constructions en retrait\* des limites séparatives\* doit respecter un retrait\* minimum, à compter de la façade\* ou partie de façade, de 4 mètres.

## **7.6 Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets doivent être de préférence intégrés au volume de la construction. Toutefois, ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait\* si ce dernier se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce retrait\* est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

### **7.7 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris**

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait\* si ce retrait se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

## **Article 8 – Zone UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### **8.1 Règle générale**

La distance\* minimale entre les façades\* ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 mètres, si l'une des deux façades\* ou partie de façade comporte des baies principales\* ;
- 4 mètres, si aucune des deux façades\* ou parties de façade ne comporte de baie principale, ainsi que dans le cas où l'une des deux constructions constitue une annexe.

Pour les constructions existantes\* la distance\* séparant une construction annexe\* d'une autre construction n'est pas réglementée.

### **8.2 Dans le secteur UBr**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **8.3 Dans le secteur UBx**

La distance\* minimale entre les façades\* ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 6 mètres.

### **8.4 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, la distance\* séparant deux constructions n'est pas réglementée.

## **Article 9 - Zone UB : Emprise au sol**

---

Outre les dispositions ci-après, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (document 3 du PLU).

### **9.1 Règle générale dans la zone UB et le secteur UBb**

Le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* des constructions est limité à 55%.

Sur les terrains d'angle\* dont la superficie est au plus égal à 1 600 m<sup>2</sup>, le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* est limité à 70%.

## **9.2 Dans le secteur UBa**

Le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* des constructions est limité à 50%.

Sur les terrains d'angle\* dont la superficie est au plus égal à 1 600 m<sup>2</sup>, le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* est limité à 65%.

## **9.3 Dans le secteur UBf**

Le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* des constructions est limité à 50%.

Sur les terrains d'angle\* dont la superficie est au plus égal à 1 600 m<sup>2</sup>, le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* est limité à 70%.

## **9.4 Dans les secteurs UBp, UBr, UBz et UBx**

L'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementée.

## **9.5 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **Article 10 - Zone UB : Hauteur des constructions**

---

**Les hauteurs maximales des constructions fixées ci-après peuvent être plus ou moins importantes dès lors qu'une orientation d'aménagement le prévoit (document 3 du PLU). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle prévue par ladite orientation d'aménagement selon les modalités de calcul fixées par le présent règlement.**

### **10.1 Règle générale**

#### ***10.1.1 La hauteur des constructions le long des voies principales\****

Nonobstant les dispositions du titre I du règlement, pour l'application de cet article, la rue Anselme Rondenay est considérée comme une voie secondaire\*.

##### **Dans la bande de constructibilité principale\***

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 8 niveaux (R+7) et leur hauteur\* est au plus égale à 25 mètres.

##### **Au-delà de la bande de constructibilité principale\***

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4) et leur hauteur\* est au plus égale à 16 mètres.

#### ***10.1.2 La hauteur des constructions le long des voies secondaires\****

Nonobstant les dispositions du titre I du règlement, les dispositions de cet article sont applicables à la rue Anselme Rondenay.

##### **Dans la bande de constructibilité principale\***

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 5 niveaux (R+4) et leur hauteur\* est au plus égale à 16 mètres.

##### **Au-delà de la bande de constructibilité principale\***

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2) et leur hauteur\* est au plus égale à 10 mètres.

## **10.2 Dans le secteur UBa**

### **Dans la bande de constructibilité principale\***

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 4 niveaux (R+3) et leur hauteur\* est au plus égale à 13 mètres.

### **Au-delà de la bande de constructibilité principale\***

Les constructions peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2) et leur hauteur\* est au plus égale à 10 mètres

## **10.3 Dans le secteur UBb**

La hauteur maximale des constructions est définie par les orientations d'aménagement (document 3 du PLU), selon les modalités de calcul fixées par le présent règlement.

## **10.4 Dans les secteurs UBp et UBr**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## **10.5 Dans le secteur UBx**

La hauteur\* des constructions est au plus égale à 25 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut atteindre 40 mètres pour une construction à valeur de signal urbain, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n° 3).

## **10.6 Eléments ponctuels d'architecture**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus peuvent être ponctuellement dépassées pour permettre la réalisation d'éléments architecturaux servant de signal urbain.

---

## **Article 11 – Zone UB : Aspect extérieur**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### **11.2.1 Matériaux et aspect des façades**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.2.2 Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2.b du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension\*, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **11.4 Constructions neuves**

#### **11.4.1 Principes généraux pour les constructions édifiées dans la [bande de constructibilité principale]\***

##### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale\* doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

Les façades des constructions doivent être réalisées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

### **Traitement des constructions d'angle**

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc, comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul\* de la construction par rapport à l'alignement\*, la [marge de recul]\* doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### **11.4.2 Principes généraux pour les constructions édifiées au-delà de la [bande de constructibilité principale]\***

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **11.4.3 Façades**

Si l'architecture contemporaine est encouragée, les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leur dimension doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

#### **11.4.4 Couronnement des constructions**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Dès lors que les toitures terrasse sont végétalisées, elles doivent l'être dans les conditions fixées à au titre 1 du présent règlement.

### **11.5 Façades commerciales et rez de chaussée commercial**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

## **11.6 Clôtures**

### **11.6.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement\* ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul\*.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures doivent être, au moins pour partie, ajourées. Les parties ajourées doivent représenter au moins la moitié de leur surface autorisée, et ne peuvent être doublées que par des végétaux.

### **11.6.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,00 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les cœurs d'îlot à préserver, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

### **11.6.3 Les clôtures existantes**

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

## **11.7 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques**

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celles fixées aux paragraphes 11.3 et 11.6, dès lors que le parti architectural retenu le justifie ou que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UB : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

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

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions neuves

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve\* doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :

	Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun	En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun
<b>Logement</b>	1 place par logement	1,2 place par logement
<b>Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées</b>	0,5 place par logement	1 place par logement

#### - Pour les constructions neuves à destination de bureaux :

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'artisanat :

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plancher.

#### - Pour les constructions neuves à destination de commerce :

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention de 30 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en ce non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**- Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

**- Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte la totalité de la construction après travaux (construction existante et l'extension).

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves**

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 3 logements ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

## **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules entrent dans le calcul des places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement. Quand le calcul aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

## **12.5 Modalités de réalisation**

### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- pour une construction comportant un logement, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 3,50 m ;
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 5 m ;
- la pente maximale admise pour la rampe d'accès nécessaire au parc de stationnement est de 18% ;
- la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts\* qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Le nombre de places de stationnement commandées\* doit être au plus égal à 5% du nombre total de places réalisées.

### **Pour les deux roues non motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux ou espaces abrités réservés à cet usage, faciles d'accès.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peuvent faire l'objet d'une mutualisation\* et de foisonnement\* entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

### **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 - Zone UB : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

Outre les dispositions ci-après, l'aménagement et le traitement des espaces libres doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du PLU).

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise au sol\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

### **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

#### **13.2.1 Dispositions quantitatives**

##### **Dans la zone UB et les secteurs UBb et UBf**

- 40% au minimum de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\* ;
- une partie de ces espaces verts\* correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain\* doit demeurer en pleine terre\*.

**Dans le secteur UBa**

- 45% au minimum de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\* ;
- une partie de ces espaces verts\* correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain\* doit demeurer en pleine terre\*.

**Dans le secteur UBp**

- la proportion d'espaces verts\* existante doit être au moins maintenue.

**Dans le secteur UBr**

- il n'est pas fixé de normes quantitatives.

**Dans les secteurs UBx et UBz**

- 45% au minimum de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\*.

**Pour les terrains d'angle\* :**

Le pourcentage minimum d'espaces verts\* est ramené :

- à 20% **dans les secteurs UBx et UBz**,
- à 25% **dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb**. En outre, une partie de ces espaces verts\* correspondant, au moins à 15% de la superficie du terrain, doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.\*

**Dans la zone UB et ses secteurs**

Un arbre doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts\*.

Pour les constructions existantes\*, édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres\*, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives relatives aux espaces verts prévues au présent paragraphe.

En outre, la réalisation de locaux nécessaires au tri sélectif des déchets ne peut être empêchée en application des dispositions quantitatives visées ci-dessus.

**13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales)\* peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts\* doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour les plantations réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking...), la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m<sup>3</sup>.

### **13.3 Les espaces verts à protéger**

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

Dans ces espaces tout arbre abattu doit être remplacé.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés :

- lorsqu'ils sont publics, des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, aux circulations douces, aux réseaux et à leur entretien, dès lorsqu'ils prennent en compte le maintien de la perméabilité des sols et les caractéristiques paysagères du site ;
- lorsqu'ils sont privés, des constructions légères tel qu'un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, un réaménagement de l'espace végétalisé et des circulations dès lors que leur traitement préserve la perméabilité des sols.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.4 Les espaces verts communs des ensembles résidentiels**

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilité par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

## **Article 14 - Zone UB : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

## **Article 15 – Zone UB : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

### **Article 16 – Zone UB : Les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de télécommunications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.

## **ZONE UB1**

*La zone UB1 correspond au secteur sud de la RD 5 (boulevard Rouget de Lisle) compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Rouget de Lisle.*

*A vocation mixte, cette zone se caractérise par une composition urbaine spécifique accompagnant la requalification de la RD5 liée à son élargissement et s'adaptant au site dont la topographie marquée traduit sa situation entre coteau et Seine.*

***Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles toute occupation ou utilisation du sol doit être compatible.***

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### **Article 1 - Zone UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ou à des aménagements paysagers ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.

### **Article 2 - Zone UB1: Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales**

---

**Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

1. les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. pièce n°3 du PLU) ;
2. les installations classées\* qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère.

## **Article 3 - Zone UB1 : Accès et voirie**

---

### **3.1 Les accès\***

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

### **3.2 Les voies de desserte\***

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent également :

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée et notamment les réseaux liés aux communications numériques ;
- faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

En outre, les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 - Zone UB1 : Desserte par les réseaux**

---

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2.1 Eaux usées**

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\*, et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

#### **Les eaux usées non domestiques**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

### **4.2.2 Eaux pluviales**

#### **Cas général**

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1ha, de 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

### **4.2.3 Dispositions particulières**

#### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

### **Divers**

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions neuves\* à destination d'habitation collective :

- il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.
- en cas de desserte, actuelle ou future (cf. pièce 5.1 annexes du PLU), par un système de collecte automatisé des déchets (CAD), ce local doit être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau primaire du CAD.

### **4.4 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve\*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

## **Article 5 - Zone UB 1 : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 - Zone UB 1 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

---

### **6.1 Règle générale**

Les façades\* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\*, en un point au moins ;
- soit en recul\* de l'alignement. Dans ce cas, le recul\* est d'un mètre minimum. Ce recul minimum peut toutefois être inférieur à un mètre lorsque les constructions sont implantées à l'alignement\* en un point.

En outre, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un aménagement paysager minéral et/ou végétalisé.

## **6.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les façades ou parties de façades des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets peuvent être implantés soit à l'alignement\*, en un point au moins, soit en recul\* si ce recul se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles liées à leur nature, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce recul\* est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

## **Article 7 - Zone UB1 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Règle générale**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives joignant l'alignement\* et de fond de terrain, ou en retrait\* de ces dernières.

En cas d'implantation en retrait\* des limites séparatives\*, le retrait\* doit être au moins égal à 4 mètres.

En outre, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

### **7.2 Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets doivent être de préférence intégrés au volume de la construction. Toutefois, ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait\* si ce dernier se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce retrait\* est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

### **7.3 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait\* si ce retrait se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

## **Article 8 - zone UB1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **Article 9 - zone UB1 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol\* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **Article 10 - Zone UB1 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 11 - Zone UB1 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, les murs aveugles en cœur d'îlot, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

### **11.2 Matériaux**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

### **11.3 Clôtures**

#### **11.3.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures en limite de l'alignement\* ainsi que, si possible, les parties de clôture située dans la marge de recul\*.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Dès lors que les clôtures comprennent des parties pleines, ces dernières ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

#### **11.3.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,00 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées en accompagnement de la trame verte prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du PLU).

Dès lors que les clôtures comprennent des parties pleines, ces dernières ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

#### **11.3.3 Les clôtures existantes**

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

Dès lors que les clôtures comprennent des parties pleines, ces dernières ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

**11.4 Édicules techniques en toiture**

Les édicules techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

**11.5 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques**

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celles fixées aux paragraphes 11.3, dès lors que le parti architectural retenu le justifie ou que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

**Article 12 - Zone UB1 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

**12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans les opérations de construction neuve****- Pour les constructions à destination d'habitation :**

	<b>Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun</b>	<b>En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun</b>
<b>Logement</b>	1 place par logement	1,2 place par logement
<b>Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées</b>	0,5 place par logement	1 place par logement

**- Pour les constructions neuves à destination de bureaux :**

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

Les aires de livraison doivent être aménagées eu égard à l'importance et la nature des projets. Elles peuvent être mutualisées\*.

**- Pour les constructions neuves à destination d'artisanat et d'industrie :**

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Les aires de livraison doivent être aménagées eu égard à l'importance et la nature des projets. Elles peuvent être mutualisées\*.

**- Pour les constructions neuves à destination de commerce :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement\* de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

Les aires de livraison doivent être aménagées eu égard à l'importance et la nature des projets. Elles peuvent être mutualisées\*.

**- Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

**- Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte la totalité de la construction après travaux (construction existante et l'extension).

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

### **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves**

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**
  - une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'industrie :**
  - les espaces de stationnement doivent être prévus en quantité suffisante au regard des caractéristiques de l'opération
- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**
  - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

### **12.4 Modalités d'application des normes**

Les normes fixées aux paragraphes 12.1 et 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :
  - pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
  - pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 4 m.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées, elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

### **12.5 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 - Zone UB 1 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **Les dispositions du titre 1 du règlement ne sont pas applicables au présent article.**

Les espaces libres\* nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf : pièce n° 3 du dossier de PLU).

Les espaces libres végétalisés doivent de préférence être réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, ils peuvent également être constitués par :

- des espaces végétalisés sur dalle, conformément aux dispositions ci-après ;
- des toitures végétalisées, conformément aux dispositions ci-après ;
- des murs végétalisés ;
- des clôtures constituées de haies vives.

### **13.1 Traitement des espaces libres et plantations**

#### **Aspects qualitatifs**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de rétractation des sols argileux ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres ;
- des percées visuelles telles qu'elles figurent dans les orientations particulières (pièce 3 du dossier de PLU), en ne plantant pas d'arbres de haute tige dans l'objectif de ne pas faire obstacle au maintien des vues ;
- des « éco-connecteurs » tels qu'ils figurent dans les orientations particulières (pièce 3 du dossier de PLU), qui doivent recevoir un traitement paysager à dominante végétale conçu selon leur usage.

Les espaces libres végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 50 cm et tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre. Les espaces ainsi traités sont considérés comme des espaces libres végétalisés.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

**Traitement végétal des toitures**

Dès lors que les toitures terrasse des constructions sont conçues pour être végétalisées, l'épaisseur de terre doit être au minimum de :

- 50 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant un ou deux niveaux.
- 30 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant entre 3 et 5 niveaux.
- 10 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant 6 niveaux et plus.

**Article 14 - Zone UB1: Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

**Article 15 – Zone UB1: Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

**Article 16 – Zone UB1: Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.



## ZONE UC

*La zone UC correspond aux secteurs de la commune plus particulièrement dédiés à l'habitat individuel ou en petits immeubles collectifs.*

*A prédominance résidentielle, la zone UC a également un caractère mixte.*

*Cette zone se caractérise par une urbanisation aérée, avec un bâti le long des voies dégagant des espaces verdoyants en fond de terrain, en cœur d'îlot.*

*La zone UC, correspond principalement aux quartiers des coteaux, du Fort, de la Ferme et du Moulin Vert, ainsi qu'aux secteurs d'habitat situés aux abords de la gare de Vitry et en arrière plan de la RD5-sud.*

*La zone UC comprend trois secteurs afin de prendre en compte les particularités de l'urbanisation liée à la topographie des terrains ou à la morphologie urbaine :*

- **Le secteur UCa**, qui correspond aux quartiers d'habitat implantés sur les coteaux ou à des espaces bâtis à proximité du parc des Lilas dans lesquels la valorisation des espaces verts accompagnée d'une restriction de l'imperméabilisation des sols visent à préserver un paysage de qualité ;
- **Le secteur UCb**, dont la situation particulière en frange Est du parc des Lilas et sur les pentes du coteau suppose une intégration adaptée des constructions au paysage ;
- **Le secteur UCp**, qui correspond à des espaces de patrimoine, la cité-jardin du Moulin Vert et la cité Sadif, est soumis à des règles particulières visant à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères de ces sites ;

**Les secteurs et sous-secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

**Certains espaces de la zone UC (franges Est du parc des Lilas et Lagaisse) font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.**

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### Article 1 – Zone UC : Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits les constructions et utilisations du sol suivantes :**

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'industrie et à destination exclusive d'entrepôt ;
3. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial\***, identifié au plan de zonage, tout changement de destination est régi par les dispositions du titre 1 ;
4. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ne constituant pas des aires d'accueil des gens du voyage ;
5. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
6. les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
7. les constructions sous forme de boxes à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale du terrain ;
8. les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les dépôts et décharges à l'air libre.

## Article 2 - Zone UC : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales

---

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. les installations classées\* qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. les ateliers de fabrication ou de réparation, à condition d'être clos à l'air ;
3. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial\***, identifié au plan de zonage, les constructions neuves sont régies par les dispositions du titre 1 ;
4. dans le **secteur d'opérations d'habitat mixte\***, délimités au plan de zonage (plan n° 4.3.c), toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> destinée à l'habitat, doit respecter les dispositions prévues au titre 1 ;
5. **pour le patrimoine bâti d'intérêt local\***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
6. **dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
7. **dans les secteurs et sous-secteurs indicés « i »**, les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, à l'exception des cas prévus au titre 1 pour les constructions existantes non conformes, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5.1 et plan n°5.2) .
8. **dans le secteur de contrôle de la taille des logements\***, délimité au plan de zonage (plan n° 4.3.c), toute opération visant à créer 3 logements et plus doit respecter les dispositions prévues au titre 1.

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

---

### 3.1 Les accès\*

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

### 3.2 Les voies de desserte\*

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent également :

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée et notamment les réseaux liés aux communications numériques ;
- faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

En outre, les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

##### **Les eaux usées non domestiques**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

##### **Cas général**

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1 ha, de 1 l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

### **4.2.3 Dispositions particulières**

#### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

#### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

#### **Divers**

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions neuves\* à destination d'habitation collective :

- il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.
- en cas de desserte, actuelle ou future (cf. pièce 5.1 annexes du PLU), par un système de collecte automatisé des déchets (CAD), ce local doit être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau primaire du CAD.

### **4.4 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve\*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

## **Article 5 - Zone UC : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 - Zone UC : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

---

### **6.1 Règle générale**

Les façades\* des [constructions sur voie]\* doivent être implantées dans la continuité des fronts bâtis\* avoisinants.

Toutefois, pour la construction du garage d'une construction principale, en cas d'une impossibilité d'implantation en continuité du front bâti\*, cette construction peut être édifiée soit à l'alignement\*, soit en recul de ce dernier avec un minimum d'un mètre.

En l'absence de [fronts bâtis]\* avoisinants, les façades\* des constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\*,
- soit en recul, avec un minimum de 3,50 m par rapport à l'alignement\*.

Une implantation à l'alignement\* ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade\*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti\*.

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

### **6.2 Dans le secteur UCb**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le document 3 du dossier de PLU.

Les façades\* des [constructions sur voie]\* doivent être implantées en recul\*, avec un minimum de 3,50 mètres, par rapport à l'alignement\*.

La marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

La façade\* du cinquième niveau (R+4) d'une construction doit être implantée en attique\*.

Tout [niveau en attique]\*, doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade\* du niveau inférieur.

### **6.3 Dans le secteur UCp**

Pour les constructions neuves\*, les travaux d'extension\* et en cas d'opérations de démolition / reconstruction de constructions existantes\*, les principes préexistants d'implantation du bâti identifié au titre du patrimoine d'intérêt local\* doivent être conservés ou servir de référence pour l'édification de constructions voisines.

### **6.4 Saillies au dessus du domaine public**

Nonobstant les dispositions du titre 1 du présent règlement, à l'exception des gouttières ou d'éléments de modénature, les saillies\* au-dessus du domaine public sont interdites.

### **6.5 Locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets doivent être de préférence intégrés au volume de la construction. Toutefois, ils peuvent être implantés soit à l'alignement\*, soit en recul\* si ce recul se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce recul est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

## **6.6 Constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris**

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit à l'alignement\*, en un point au moins, soit en recul\* si ce recul se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

## **6.7 Constructions existantes non-conformes au règlement**

Pour les constructions existantes\* à destination d'habitation implantées dans une bande de constructibilité principale\* fixée à 20 mètres, non conformes\* aux dispositions du présent article, une extension\* en surélévation d'un niveau maximum est admise, dans le respect des autres dispositions du règlement, dès lors :

- qu'elle est réalisée dans le prolongement des murs existants ;
- qu'elle n'a pas pour effet de créer un ou plusieurs logements supplémentaires.

Cette disposition est applicable une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, dans l'ensemble de la zone UC, y compris ses secteurs.

## **Article 7 – Zone UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Règle générale**

#### ***7.1.1 Implantation par rapport aux limites joignant l'alignement\****

##### **Dans la zone UC, à l'exception de ses secteurs**

Les constructions peuvent être implantées soit en [limites séparatives joignant l'alignement]\*, soit en retrait\* de ces dernières.

##### **Dans les secteurs UCa et UCb**

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des [limites séparatives joignant l'alignement]\*.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en [limites séparative joignant l'alignement]\* dans les cas suivants :

- si la largeur du terrain\* est au plus égale à 15 mètres : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement ;
- si la largeur du terrain\* est supérieure à 15 mètres : sur une des deux limites séparatives joignant l'alignement\* ;
- pour les [terrains d'angle]\* : sur les deux limites séparatives joignant l'alignement. \*

#### ***7.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain***

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des [limites séparatives de fond de terrain]\*.

Toutefois, l'implantation des constructions est admise sur les [limites séparatives de fond de terrain]\* :

- en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, dans la limite de ses héberges\* ;
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur\* est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait\* minimum fixé ci-après doit être respecté.

### **7.1.3 Retrait minimum**

L'implantation des constructions en retrait\* des limites séparatives\* doit respecter un retrait\* minimum, à compter de la façade\* ou partie de façade, de :

- 6 mètres, dès lors qu'elle comprend des baies\* principales ;
- 3 mètres, dans les autres cas.

### **7.2 Dans le secteur UCp**

Pour les constructions neuves\*, les travaux d'extension\* et en cas d'opérations de démolition / reconstruction de constructions existantes\*, les principes préexistants d'implantation du bâti identifié au titre du patrimoine d'intérêt local\* doivent être conservés ou servir de référence pour l'édification de constructions voisines.

### **7.3 Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets doivent être de préférence intégrés au volume de la construction. Toutefois, ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait\* si ce dernier se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce retrait\* est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

### **7.4 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris**

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait\* si ce retrait se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

### **7.5 Constructions existantes non-conformes au règlements**

Pour les constructions existantes\* à destination d'habitation implantées dans une bande de constructibilité principale\* fixée à 20 mètres, non conformes\* aux dispositions du présent article, une extension\* en surélévation d'un niveau maximum est admise, dans le respect des autres dispositions du règlement, dès lors :

- qu'elle est réalisée dans le prolongement des murs existants ;
- qu'aucune baie\* ne soit réalisée dans le non respect de l'article 7.1.3 ;
- qu'elle n'a pas pour effet de créer un ou plusieurs logements supplémentaires.

Cette disposition est applicable une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, dans l'ensemble de la zone UC, y compris ses secteurs.

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

---

### **8.1 Règle générale**

La distance\* minimale entre les façades\* ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 mètres, si l'une des deux façades\* comporte des baies principales\* ;
- 3 mètres, si aucune des deux façades\* ne comporte de baie principale, ainsi que dans le cas où l'une des deux constructions constitue une annexe.

Pour les constructions existantes\*, la distance\* séparant une construction annexe\* d'une autre construction n'est pas réglementée.

### **8.2 Dans le secteur UCp**

Pour les constructions neuves\*, les travaux d'extension\* et en cas d'opérations de démolition / reconstruction de constructions existantes\*, les principes préexistants d'implantation du bâti identifié au titre du patrimoine d'intérêt local\* doivent être conservés ou servir de référence pour l'édification de constructions voisines.

### **8.3 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, la distance\* séparant deux constructions n'est pas réglementée.

## **Article 9 - Zone UC : Emprise au sol**

---

### **9.1 Règle générale**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

### **9.2 Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « i »**

L'emprise au sol des constructions\* doit, en outre, respecter les dispositions applicables aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

### **9.3 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **Article 10 – Zone UC : Hauteur des constructions**

---

### **10.1 Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCp**

La hauteur\* des constructions est différente selon quelles sont situées dans la [bande de constructibilité principale]\* ou au-delà de cette bande.

**La profondeur de la [bande de constructibilité principale]\* est fixée à 20 mètres.**

#### **10.1.1 Dans la bande de constructibilité principale\***

##### **Dans la zone UC, à l'exception de ses secteurs**

La hauteur\* des constructions est au plus égale à :

- 4 niveaux\* (R+3),  
et
- 13 mètres.

##### **Dans le secteur UCb**

La hauteur\* des constructions est au plus égale à :

- 5 niveaux\* (R+4),  
et
- 16 mètres.

#### **10.1.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale\***

##### **Dans la zone UC et le secteur UCb**

La hauteur\* des constructions est au plus égale à :

- 3 niveaux\* (R+2),  
et
- 10 mètres.

### **10.2 Dans le secteur UCa**

La hauteur\* des constructions est au plus égale à :

- 3 niveaux\* (R+2),  
et
- 10 mètres.

Pour les terrains d'angle, les dispositions fixées au paragraphe 10.1 pour la zone UC sont applicables.

### **10.3 Dans le secteur UCp**

Les constructions neuves\*, les travaux d'extension\* et en cas d'opérations de démolition / reconstruction ou de constructions existantes\*, la hauteur des constructions du bâti identifié au titre du patrimoine d'intérêt local\* doit être conservée ou servir de référence pour l'édification de constructions voisines.

### **10.4 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exception du secteur UCp, la hauteur des constructions est limitée à R+3.

## **Article 11 – Zone UC : Aspect extérieur**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### **11.2.1 Matériaux et aspect des façades**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

#### **11.2.2 Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2.b du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension\*, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

## **11.4 Constructions neuves**

### **11.4.1 Principes généraux pour les constructions dans la bande de constructibilité principale\***

#### **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les façades des constructions doivent être réalisées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

### **11.4.2 Principes généraux pour les constructions au-delà de la bande de constructibilité principale\***

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **11.4.3 Façades**

Si l'architecture contemporaine est encouragée, les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

En outre, dans le secteur UCp, les façades\* des constructions doivent être séquencées tous les 30 mètres maximum, par des ruptures offrant de larges transparences vers l'intérieur de l'îlot, tels que des porches traversants composés sur un niveau minimum.

#### **11.4.4 Couronnement des constructions**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Dès lors que les toitures terrasse sont végétalisées, elles doivent l'être dans les conditions fixées à au titre 1 du présent règlement.

## **11.5 Façades commerciales et rez-de-chaussée commercial**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

## **11.6 Clôtures**

### **11.6.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement\* ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la [marge de recul]\*.

Le choix des matériaux de clôture doit être fait pour respecter une harmonie avec ceux utilisés pour la construction principale.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat, ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures doivent être, au moins pour partie, ajourées. Les parties ajourées doivent représenter au moins la moitié de leur surface autorisée, et ne peuvent être doublées que par des végétaux.

### **11.6.2 Clôture en limite séparative**

La hauteur des clôtures doit être, en tous points, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,00 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les cœurs d'îlot à préserver, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

### **11.6.3 Les clôtures existantes**

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

## **11.7 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques**

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celles fixées aux paragraphes 11.3 et 11.6, dès lors que le parti architectural retenu le justifie ou que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## Article 12 – Zone UC : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions neuves

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve\* doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes énoncées ci-après.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :

	Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun	En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun
<b>Logement</b>	1 place par logement	1 place par tranche de surface de plancher de 90 m <sup>2</sup> pour la première tranche, puis de 55 m <sup>2</sup> pour les tranches suivantes
<b>Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées</b>	0,5 place par logement	1 place par logement

#### - Pour les constructions neuves à destination de bureaux :

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'artisanat :

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination de commerce :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement\* de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention de 30 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en ce non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**- Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

**- Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, au regard de la surface de plancher totale de la construction après extension.

Toutefois, dès lors que les travaux d'extension\* engendrent la création d'une surface de plancher supplémentaire au plus égale à 40 m<sup>2</sup> et n'ont pas pour effet de créer un logement supplémentaire, aucune place supplémentaire n'est requise. Cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'une seule fois après la date d'approbation de la révision du PLU.

**- Pour les travaux ayant pour effet de créer un ou plusieurs logements**

Le nombre d'aires de stationnement à réaliser est d'une place par logement.

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves\***

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 3 logements ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

- 1,5% de la surface de plancher créée

- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

## **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète). Ainsi, en application des dispositions du paragraphe 12.2, pour les constructions neuves à destination d'habitat, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

*L'application de la norme de stationnement aboutit aux résultats suivants :*

- De 0 m<sup>2</sup> jusqu'à 45 m<sup>2</sup> inclus, aucune place de stationnement n'est requise
- Au-delà de 45 m<sup>2</sup> et jusqu'à 117,50 m<sup>2</sup> inclus, 1 place de stationnement est requise
- Au-delà de 117,50 m<sup>2</sup> et jusqu'à 172,50 m<sup>2</sup> inclus, 2 places de stationnement sont requises
- Au-delà de 172,50 m<sup>2</sup> et jusqu'à 227,5 m<sup>2</sup> inclus, 3 places de stationnement sont requises (etc).

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules entrent dans le calcul des places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement. Quand le calcul aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement\* autorisé par le présent règlement.

## **12.5 Modalités de réalisation**

### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- pour une construction comportant un logement, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 3,50 m ;
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 5 m ;
- la pente maximale admise pour la rampe d'accès nécessaire au parc de stationnement est de 18% ;
- la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts\* qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Le nombre de places de stationnement commandées\* doit être au plus égal à une place, ou plus, dans la limite de 5% du nombre total de places réalisées.

#### **Pour les deux roues non motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux ou espaces abrités réservés à cet usage, faciles d'accès.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

#### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peuvent faire l'objet d'une mutualisation\* et de foisonnement\* entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

### **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 – Zone UC : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise au sol\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

## **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

### **13.2.1 Dispositions quantitatives**

#### **Dans la zone UC**

- **sur les terrains\* d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> :**
  - 40% au minimum de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\* ;
  - une partie de ces espaces verts\* correspondant au moins à 30% de la superficie du terrain\* doit demeurer en pleine terre\*.
  
- **sur les terrains dont la superficie est au plus égale à 200 m<sup>2</sup> :**
  - 30% au minimum de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\* ;
  - une partie de ces espaces verts\* correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain\* doit demeurer en pleine terre\*.

#### **Dans les secteurs UCa, UCb et UCp :**

- 50% au minimum de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\* ;
- une partie de ces espaces verts\* correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain\* doit demeurer en pleine terre\*.

#### **Dans la zone UC et ses secteurs :**

Pour les terrains d'angle\* d'une superficie inférieure ou égale à 1600 m<sup>2</sup>, le pourcentage minimum d'espaces verts\* est ramené à 30%. La totalité de ces espaces verts\* peut être réalisée sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Un arbre doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces libres\*.

Pour les constructions existantes\* édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres\*, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent paragraphe.

En outre, la réalisation de locaux nécessaires au tri sélectif des déchets ne peut être empêchée en application des dispositions quantitatives visées ci-dessus.

### **13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales)\* peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts\* doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour les plantations réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking...), la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m<sup>3</sup>.

### **13.3 Les espaces verts à protéger**

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

Dans ces espaces tout arbre abattu doit être remplacé.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés :

- lorsqu'ils sont publics, des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, aux circulations douces, aux réseaux et à leur entretien, dès lorsqu'ils prennent en compte le maintien de la perméabilité des sols et les caractéristiques paysagères du site ;
- lorsqu'ils sont privés, des constructions légères tel qu'un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, un réaménagement de l'espace végétalisé et des circulations dès lors que leur traitement préserve la perméabilité des sols.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.4 Les cœurs d'îlot à préserver**

Les cœurs d'îlots délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter une construction légère telle qu'un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ;
- la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupé, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.5 Les espaces verts communs des ensembles résidentiels**

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilité par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

---

## **Article 14 - Zone UC : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

---

**Article 15 – Zone UC : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

---

**Article 16 – Zone UC : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de télécommunications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.



## ZONE UD

*La zone UD correspond aux grands quartiers d'habitat collectif de Vitry (Grand-ensemble Est, Grand-ensemble Ouest et quartier Balzac) ainsi qu'à des résidences dans le tissu diffus (rue Léon Geffroy).*

*A dominante résidentielle, la zone UD a également vocation à accueillir des activités économiques, notamment commerciales et de services, ainsi que des équipements d'intérêt collectif.*

*La forme urbaine se caractérise par une urbanisation discontinue, avec des bâtiments, de hauteur généralement supérieure à celle observée dans les autres quartiers de la commune, ordonnancés autour de vastes espaces libres.*

*Les règles qui s'y appliquent visent à favoriser la mise en œuvre de projets de requalification, de réhabilitation, de renouvellement urbain et de diversification.*

*Ces projets, qui pourront prendre des formes très diverses, devront faire l'objet de réflexions d'ensemble.*

*Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.*

**Le secteur « 8 mai 1945 – Gand ensemble Ouest » classé en zone UD fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.**

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### Article 1 - Zone UD : Occupation et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'industrie et à destination exclusive d'entrepôt ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ne constituant pas des aires d'accueil des gens du voyage ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
6. les constructions sous forme de boxes à usage exclusif de stationnement de véhicules, dès lors qu'ils constituent l'occupation principale du terrain ;
7. les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les dépôts et décharges à l'air libre.

## Article 2 - Zone UD : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales

---

**Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

1. les installations classées\* qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et ne portent pas atteinte à son caractère ;
2. les ateliers de fabrication ou de réparation, à condition d'être clos à l'air ;
3. **pour le patrimoine bâti d'intérêt local\***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
4. **dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
5. **dans les secteurs indicés « i »**, les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, à l'exception des cas prévus au titre 1 pour les constructions existantes non conformes ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5.1 et plan n°5.2).

## Article 3 - Zone UD : Accès et voirie

---

### 3.1 Les accès\*

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

### 3.2 Les voies de desserte\*

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent également :

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée et notamment les réseaux liés aux communications numériques ;
- faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

En outre, les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

## Article 4 - Zone UD : Desserte par les réseaux

---

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

Tout aménagement nouveau, construction ou installation neuve, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.1 Eaux usées

##### Les eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

##### Les eaux usées non domestiques

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

##### Cas général

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1ha, de 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

#### **4.2.3 Dispositions particulières**

##### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

##### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

##### **Divers**

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

#### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions neuves\* à destination d'habitation collective :

- il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets ;
- en cas de desserte, actuelle ou future (cf. pièce 5.1 annexes du PLU), par un système de collecte automatisé des déchets (CAD), ce local doit être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau primaire du CAD.

#### **4.4 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve\*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

### **Article 5 - Zone UD : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UD : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

---

### **6.1 Règle générale**

Les façades\* des constructions peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en recul\* de ce dernier.

En cas d'implantation en recul\*, ce dernier doit être, au moins égal à 3 mètres.

### **6.2 Locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets peuvent être implantés de façon différente de celle résultant des dispositions des paragraphes 6.1 et 6.2 dès lors que leur implantation se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

### **6.3 Constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris**

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit à l'alignement\*, en un point au moins, soit en recul\*. Le recul\* peut être inférieur à 3 mètres s'il se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

## **Article 7 - Zone UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1 Règle générale**

Les façades\* des constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative\* ;
- soit en retrait\* des limites séparatives\*.

En cas de retrait\*, ce dernier doit être au minimum égal à :

- 6 mètres, dès lors que la façade\* ou la partie de façade\* concernée comprend des baies\* principales ;
- 4 mètres dans les autres cas.

### **7.2 Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets doivent être de préférence intégrés au volume de la construction. Toutefois, ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait\* si ce dernier se justifie par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère. Ce retrait\* est déterminé en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles et paysagères de la construction et du site de son implantation.

### **7.3 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris**

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait\*, si ce retrait se justifie par des contraintes techniques, architecturales ou fonctionnelles ou par des contraintes liées à leur intégration paysagère.

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

---

### **8.1 Règle générale**

La distance\* minimale entre les façades\* ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à :

- 6 mètres, si l'une des deux façades\* comporte des baies principales ;
- 4 mètres, si aucune des deux façades\* ne comporte de baie principale, ainsi que dans le cas où l'une des deux constructions constitue une annexe.

Pour les constructions existantes\* la distance\* séparant une construction annexe\* d'une autre construction n'est pas réglementée.

### **8.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux nécessaires au tri sélectif des déchets, la distance\* séparant deux constructions n'est pas réglementée.

## **Article 9 - Zone UD : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 – Zone UD : Hauteur des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 11 - Zone UD : Aspect extérieur**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### **11.2.1 Matériaux et aspect des façades**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.2.2 Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

## **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2.b du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension\*, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

## **11.4 Constructions neuves\***

### **11.4.1 Principes généraux**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités de la composition urbaine dans laquelle se situe le projet. Il s'agit, notamment, de prendre en compte l'ordonnement des constructions existantes et maintenues sur le terrain du projet ainsi que le rapport entre les espaces libres et bâtis.

### **11.4.2 Façades**

Si l'architecture contemporaine est encouragée, les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leur dimension doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### **11.4.3 Couronnement des constructions**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Dès lors que les toitures terrasse sont végétalisées, elles doivent l'être dans les conditions fixées à au titre 1 du présent règlement.

### **11.5 Façades commerciales et rez de chaussée commercial**

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

### **11.6 Clôtures**

#### ***11.6.1 Clôture en limite de voie***

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement\* ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul\*.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures doivent être, au moins pour partie, ajourées. Les parties ajourées doivent représenter au moins la moitié de leur surface autorisée, et ne peuvent être doublées que par des végétaux.

#### ***11.6.2 Clôture en limite séparative***

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,00 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les cœurs d'îlot à préserver, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

#### ***11.6.3 Clôtures existantes***

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

### **11.7 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques**

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celles fixées aux paragraphes 11.3 et 11.6, dès lors que le parti architectural retenu le justifie ou que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## Article 12 - Zone UD : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions neuves

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve\* doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :

	Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun	En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun
<b>Logement</b>	1 place par logement	1,2 place par logement
<b>Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées</b>	0,5 place par logement	1 place par logement

#### - Pour les constructions neuves à destination de bureaux :

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'artisanat et d'industrie :

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte\* en transports en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination de commerce :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement\* de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention de 30 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en ce non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**- Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

**- Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte la totalité de la construction après travaux (construction existante et l'extension).

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves**

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 3 logements ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat industrie :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**- Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

- Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte, à minima, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créé pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension\* dans les autres cas.

## **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules entrent dans le calcul des places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement. Quand le calcul aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement\* autorisé par le présent règlement.

## **12.5 Modalités de réalisation**

### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- pour une construction comportant un logement, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 3,50 m ;
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 5 m ;
- la pente maximale admise pour la rampe d'accès nécessaire au parc de stationnement est de 18% ;
- la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts\* qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Le nombre de places de stationnement commandées\* doit être au plus égal à 5% du nombre total de places réalisées.

**Pour les deux roues non motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux ou espaces abrités réservés à cet usage, faciles d'accès.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

**Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peuvent faire l'objet d'une mutualisation\* et de foisonnement\* entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

**12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

**Article 13 – Zone UD : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

**13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise au sol\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

**13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations****13.2.1 Dispositions quantitatives relatives aux espaces verts\***

- 30 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts\*.
- une partie de ces espaces verts\* correspondant au moins à 10 % de la superficie du terrain\* doit demeurer en pleine terre\*.

Un arbre doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces libres\*. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant au traitement paysager\* du terrain d'assiette de la construction.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes\* édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres\*, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

En outre, la réalisation de locaux nécessaires au tri sélectif des déchets ne peut être empêchée en application des dispositions quantitatives visées ci-dessus.

### **13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales)\* peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts\* doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour les plantations réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking...), la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m<sup>3</sup>.

### **13.3 Les espaces verts communs des ensembles résidentiels**

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le coefficient d'espace vert fixé par le règlement de zone (chapitre 13.2.1).

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

## **Article 14 - Zone UD : coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

## **Article 15 – Zone UD : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

### **Article 16 – Zone UD : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.

## ZONE UF

La zone UF correspond aux espaces de la commune dédiés à l'activité économique.

Il s'agit principalement la zone d'activités des bords de Seine, à l'exception des secteurs opérationnels des ZAC Seine-Gare-Vitry et Gare-Ardoines. La zone UF concerne également une partie de l'entrée de ville sur la RD7 (parc d'activités de la Saussaie) et des espaces insérés dans le tissu urbain dont la vocation économique doit être préservée.

Elle est spécifiquement destinée aux activités économiques de tous ordres (industrie, bureaux, laboratoires, artisanat, commerce, l'activité ferroviaire...).

La zone UF comprend plusieurs secteurs :

**Le secteur UFb**, correspondant à la zone d'activités des bords de Seine et à la partie nord de l'emprise de la voie ferrée, vise une meilleure prise en compte du paysage.

**Le secteur UFc**, correspondant à la tête de pont du Port à l'Anglais, est caractérisé par une vocation commerciale.

**Les secteurs indicés « i »**, situés en bord de Seine, correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

**Certains espaces de la zone UF (les Ardoines et Lagaisse-Stalingrad-Cléveaux) font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.**

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.

### Article 1 – Zone UF : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ou au caractère de la zone ;
2. **pour les terrains concernés par un linéaire commercial\***, identifié au plan de zonage, tout changement de destination est régi par les dispositions du titre 1 ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ne constituant pas des aires d'accueil des gens du voyage ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
6. les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les dépôts et décharges à l'air libre.

## Article 2 - Zone UF : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales

---

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

1. Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une activité économique ou d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif implantée sur le même terrain d'assiette ;
2. les fonctions d'entrepôt, à condition d'être liées à une activité implantée sur la commune ;
3. les installations classées\* si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec sa vocation générale ;
4. pour les terrains concernés par un linéaire commercial\*, identifié au plan de zonage, tout changement de destination est régi par les dispositions du titre ;
5. **pour le patrimoine bâti d'intérêt local\***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
6. **dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU ;
7. **dans les secteurs indicés « i »**, les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, à l'exception des cas prévus au titre 1 pour les constructions existantes non conformes, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5.1 et plan n°5.2).

## Article 3 – Zone UF : Accès et voirie

---

### 3.1 Les accès\*

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

### 3.2 Les voies de desserte\*

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent également :

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée et notamment les réseaux liés aux communications numériques ;
- faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

En outre, les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UF : Desserte par les réseaux**

---

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation neuve, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

##### **Les eaux usées non domestiques**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

##### **Cas général**

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1 ha, de 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

### **4.2.3 Dispositions particulières**

#### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

#### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

#### **Divers**

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

### **4.3 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve\*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

## **Article 5 - Zone UF : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

---

## **Article 6 – Zone UF : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

---

### **6.1 Règle générale**

Les façades\* des constructions peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en recul\* de ce dernier.

En cas d'implantation en recul\*, ce dernier doit être, au moins égal à 5 mètres.

En outre, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du PLU).

### **6.2 Constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en recul\*.

En cas d'implantation en recul\*, ce dernier doit être, au moins égal à 1 mètre.

---

## **Article 7 – Zone UF : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1 Règle générale**

Les façades\* des constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative\* ;
- soit en retrait\* des limites séparatives\*.

En cas de retrait\*, ce dernier doit être au minimum égal à :

- 6 mètres, dès lors que la façade\* ou la partie de façade\* concernée comprend des baies\* principales ;
- 3 mètres dans les autres cas.

### **7.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait\*.

En cas de retrait, ce dernier doit être au minimum égal à 1 mètre.

---

## **Article 8 - Zone UF : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

---

## **Article 9 - Zone UF : Emprise au sol**

---

### **9.1 Règle générale**

Le [coefficient maximal d'emprise au sol]\* des constructions est limité à 80%.

## **9.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **Article 10 - Zone UF : Hauteur des constructions**

---

La hauteur\* des constructions est au plus égale à 25 mètres.

Cette hauteur maximale n'est pas applicable aux éléments techniques et parties de constructions liées et nécessaires au fonctionnement spécifiques d'une activité économique ou d'un service public ou d'intérêt collectif.

## **Article 11 - Zone UF : Aspect extérieur**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du PLU).

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique, en toiture terrasse, ou toute autre forme, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Dans le cas de toitures terrasse, il est préconisé qu'une partie de leur superficie soit végétalisée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit, en particulier, l'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

### **11.2 Clôtures**

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 3 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour les clôtures bordant les voies et les clôtures entre voisins dans le cas des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les clôtures doivent être, au moins pour partie, ajourées. Les parties ajourées doivent représenter au moins la moitié de leur surface autorisée et ne peuvent être doublées que par des végétaux

## **Article 12 - Zone UF : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

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

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

## 12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions neuves

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve\* doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

### - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :

	Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun	En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun
<b>Logement</b>	1 place par logement	1,2 place par logement
<b>Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées</b>	0,5 place par logement	1 place par logement

### - Pour les constructions neuves à destination de bureaux :

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### - Pour les constructions neuves à destination d'artisanat et d'industrie :

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### - Pour les constructions neuves à destination de commerce :

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement\* de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention de 30 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en ce non compris les surfaces de réserve.

- **Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**
  - 1 place au minimum par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**
  - 1 place au minimum par tranche complète de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

- **Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**
  - Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement,

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

- **Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte la totalité de la construction après travaux (construction existante et l'extension).

- **Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves**

- **Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 3 logements ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

- 1,5% de la surface de plancher créée

- **Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

## **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules entrent dans le calcul des places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement. Quand le calcul aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement\* autorisé par le présent règlement.

## **12.5 Modalités de réalisation**

### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- pour une construction comportant un logement, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 3,50 m ;
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 5 m ;
- la pente maximale admise pour la rampe d'accès nécessaire au parc de stationnement est de 18% ;
- la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts\* qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Le nombre de places de stationnement commandées\* doit être au plus égal à 5% du nombre total de places réalisées.

### **Pour les deux roues non motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux ou espaces abrités réservés à cet usage, faciles d'accès.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peuvent faire l'objet d'une mutualisation\* et de foisonnement\* entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

## **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 – Zone UF : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13.1 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

#### **13.1.1 Dispositions quantitatives relatives aux espaces verts\***

- 15 % de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\*.
- une partie de ces espaces verts\* correspondant au moins à 10 % de la superficie du terrain\* doit demeurer en pleine terre\*.

Pour les constructions existantes\* édifiées sur un terrain dont l'insuffisance des espaces libres\* ne permettrait pas la réalisation de travaux d'extension\* de la construction, seuls 10% de la superficie du terrain\* doit être aménagés en espaces verts\* et demeurer en pleine terre.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **13.1.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales)\* peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts\* doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre

Le long des limites séparatives qui constituent une limite avec une zone UB ou UC ou de la limite du terrain à l'alignement\* situé en vis à vis d'une zone UC, doit être planté un rideau continu d'arbres de haute tige complété par une strate de végétation plus basse formant écran visuel.

#### **En outre, dans les secteurs UFb et UFc :**

Lorsque les constructions sont implantées en recul, la [marge de recul]\* doit obligatoirement être plantée et la clôture implantée à l'alignement\* doit être doublée d'une haie vive.

Les limites séparatives avec le domaine fluvial et le long de la rive ouest du quai Jules Guesde doivent être plantées d'un rideau continu d'arbres de haute tige. Dans le cas où la présence de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités le justifie, l'impossibilité de réaliser ce rideau d'arbres peut être compensée par la végétalisation verticale des clôtures, des façades ou des toitures visibles depuis le domaine public.

---

**Article 14 - Zone UF : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

---

**Article 15 – Zone UF : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

---

**Article 16 – Zone UF : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.



## ZONE UN

*Cette zone correspond aux vastes emprises destinées à accueillir de grands équipements d'intérêt collectif attenantes au Parc des Lilas ainsi qu'aux deux cimetières de la ville.*

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### Article 1 - Zone UN : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Dans la zone UN, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

### Article 2 - Zone UN : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales

---

**Sont admises dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages environnants :**

1. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
2. Les affouillements liés aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
3. les constructions à destination d'habitation, à condition d'être directement liées et indispensables au fonctionnement des équipements et installations implantés dans la zone,
4. les constructions et installations strictement liées à l'accueil du public,
5. l'aménagement d'aires pour l'accueil des gens du voyage.

### Article 3 - Zone UN : Accès et voirie

---

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès\* doivent être localisés et aménagés de façon à s'inscrire de façon discrète dans le site.

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site.

## Article 4 - UN : Desserte par les réseaux

---

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

Tout aménagement nouveau, construction ou installation neuve, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.1 Eaux usées

##### Les eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

##### Les eaux usées non domestiques

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

##### Cas général

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1ha, de 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

#### **4.2.3 Dispositions particulières**

##### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

##### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

##### **Divers**

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

### **Article 5 - Zone UN : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6 – Zone UN : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

---

Les façades\* des constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\*, avec une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit en recul\*, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte les caractéristiques paysagères du site.

---

## **Article 7 - Zone UN : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des [limites séparatives joignant l'alignement]\*.

Le retrait\* doit être au moins égale à la hauteur maximale\* de la construction.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en [limites séparative joignant l'alignement]\* dans les cas suivants :

- en cas d'accolement à une construction, implantée sur le terrain limitrophe, en bon état et régulièrement édifiée, dans la limite de ses héberges\*.
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur\* est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait\* minimum fixé ci-avant doit être respecté.

---

## **Article 8 - Zone UN : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

---

## **Article 9 - Zone UN : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain\*.

L'emprise au sol\* des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, n'est pas réglementée.

---

## **Article 10 - Zone UN : Hauteur des constructions**

---

Non réglementé.

---

## **Article 11 - Zone UN : Aspect extérieur**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les constructions annexes, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

### **11.2 Volumétrie des constructions**

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés de façon à demeurer peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

### **11.3 Matériaux**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

En limites séparatives\*, les clôtures végétales doivent être privilégiées.

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille.

---

## **Article 12 - Zone UN : Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions de toutes natures et installations diverses doit être assuré en dehors des voies\*.

Le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

---

## **Article 13 - Zone UN : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

---

## **Article 14 - Zone UN : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

---

## **Article 15 – Zone UN : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

---

## **Article 16 – Zone UN : Les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.



## **ZONE UP1**

*La zone UP1 correspond au site du domaine Chérioux, situé au sud-ouest de la commune, le long de la RD7.*

*Cette zone regroupe, autour d'un vaste parc, des équipements d'enseignement et de protection de l'enfance.*

*Le domaine est destiné à être valorisé dans le cadre d'un projet de réaménagement global, dans la perspective d'y développer un important pôle Emploi-Formation-Recherche.*

***Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles toute occupation ou utilisation du sol doit être compatible.***

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par une astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### **Article 1 – Zone UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ou à des aménagements paysagers ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.

### **Article 2 – Zone UP1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

1. les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur Chérioux (cf. pièce n°3 du PLU) ;
2. les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont directement liées au gardiennage, à la gestion et à l'entretien du domaine et des équipements ou à l'hébergement des chercheurs et étudiants ;
3. les installations classées\* qui sont directement liées et nécessaires aux activités économiques, de formation et de recherche et aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. **pour le patrimoine bâti d'intérêt local\***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;

### **Article 3 – Zone UP1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les accès automobiles doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

### **Article 4 – Zone UP1 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation neuve, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées, à terme, par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation applicable en la matière.

Le cas échéant, les réseaux internes des constructions existantes doivent être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation. Le réseau interne structurant du domaine, actuellement unitaire, devra être mis en séparatif.

##### **4.2.1 Eaux usées**

###### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

### **Les eaux usées non domestiques**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

##### **Cas général**

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1 ha, de 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

#### **4.2.3 Dispositions particulières**

##### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

##### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

##### **Divers**

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

#### **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions neuves\* à destination d'habitation collective :

- il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets.
- en cas de desserte, actuelle ou future (cf. pièce 5.1 annexes du PLU), par un système de collecte automatisé des déchets (CAD), ce local doit être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau primaire du CAD.

#### **4.4 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve\*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

### **Article 5 – Zone UP1 : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6 – Zone UP1 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

---

Les façades\* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\*, en un point au moins ;
- soit en recul\* de l'alignement. Dans ce cas, le recul\* est d'un mètre minimum. Ce recul minimum peut toutefois être inférieur à un mètre lorsque les constructions sont implantées à l'alignement\* en un point.

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

### **Article 7 – Zone UP1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les façades\* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières.

En cas d'implantation en retrait\* des limites séparatives\*, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres.

### **Article 8 – Zone UP1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance\* minimale à retenir entre les façades\* ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être définie dans la perspective de conserver les proportions et l'harmonie de l'ordonnancement des constructions existantes sur le domaine.

### **Article 9 – Zone UP1 : Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol\* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

---

## **Article 10 – Zone UP1 : Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur\* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

## **Article 11 – Zone UP1 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés :

- au caractère et à l'intérêt du domaine Chérioux, tant dans sa qualité architecturale que paysagère ;
- à son ordonnancement pour préserver les perspectives et les transitions entre le végétal et le bâti.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le domaine au regard de ses composantes essentielles afin de respecter, voire valoriser, leur ordonnancement ;
- les éléments patrimoniaux naturels et bâtis du domaine, afin que le projet valorise des perspectives.

### **11.2 Constructions neuves\***

#### **Toitures**

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages participent à l'intégration des constructions au site. A ce titre, elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire qui peuvent y être implantés.

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette l'implantation discrète des éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, lignes de vie et autres garde-corps, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

#### **Matériaux**

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

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

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

### **11.3 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2.b du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension\*, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **11.4 Clôtures**

Dès lors que des clôtures sont édifiées, les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être de qualité et en harmonie avec le site.

Une perméabilité visuelle à l'intérieur du domaine et depuis les voies cernant le domaine doit être prévue.

En limite séparative, le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...), doit être prévu.

### **11.5 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques**

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celles fixées aux paragraphes 11.3 et 11.6, dès lors que le parti architectural retenu le justifie ou que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UP1 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions neuves**

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve\* doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

- **Pour les constructions neuves à destination d'habitation :**

	<b>Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun</b>	<b>En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun</b>
<b>Logement</b>	1 place par logement	1,2 place par logement
<b>Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées</b>	0,5 place par logement	1 place par logement

**- Pour les constructions neuves à destination de bureaux :**

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination d'artisanat et d'industrie :**

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination de commerce :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement\* de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention de 30 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en ce non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**- Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

**- Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

**12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte, selon le cas soit le nombre de logements supplémentaires créé pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension\* dans les autres cas.

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

**12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves****- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 3 logements ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules entrent dans le calcul des places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement. Quand le calcul aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement\* autorisé par le présent règlement.

## **12.5 Modalités de réalisation**

### **Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- pour une construction comportant un logement, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 3,50 m ;
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 5 m ;
- la pente maximale admise pour la rampe d'accès nécessaire au parc de stationnement est de 18% ;
- la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts\* qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Le nombre de places de stationnement commandées\* doit être au plus égal à 5% du nombre total de places réalisées.

### **Pour les deux roues non motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux ou espaces abrités réservés à cet usage, faciles d'accès.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peuvent faire l'objet d'une mutualisation\* et de foisonnement\* entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

## **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 – Zone UP1 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Tout projet d'aménagement et de construction doit être conçu pour valoriser les qualités et composantes paysagères du domaine.

Les constructions neuves édifiées aux abords de la limite de zone doivent être conçues dans leur volumétrie et/ou leur implantation de telle façon que des percées visuelles, depuis les voies de desserte\*, offrent des perspectives vers les espaces végétalisés du centre du domaine.

### **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales)\* peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts\* doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création de cours et jardins au droit des vues ou des passages, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

### **13.3 Les espaces verts à protéger**

Les espaces verts à protéger\* délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

Dans ces espaces tout arbre abattu doit être remplacé.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, aux circulations douces, aux réseaux et à leur entretien, dès lorsqu'ils prennent en compte le maintien de la perméabilité des sols et les caractéristiques paysagères du site.

## **Article 14 – Zone UP1 : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

**Article 15 – Zone UP1 : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

**Article 16 – Zone UP1 : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.



## ZONE UP2

*La zone UP2 correspond essentiellement aux deux sites des Ardoines couverts par des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : Seine-Gare Vitry au nord et Gare Ardoines au sud.*

*Ces espaces qui font partie de la zone d'activités économiques des Ardoines sont destinés à muter pour créer de nouveaux quartiers à vocation mixte accueillant des activités économiques diversifiées, de l'habitat, des commerces, des équipements...*

*Leur aménagement s'inscrit dans un projet urbain d'ensemble couvrant la totalité du site d'activités des Ardoines, conçu dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National d'Orly-Rungis.*

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

**Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.**

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par une astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### Article 1 – Zone UP2 : Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisées dans la zone ou à des aménagements paysagers ;
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.

### Article 2 – Zone UP2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

1. Les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur des Ardoines (cf pièce n°3 du PLU) ;  
**pour le patrimoine bâti d'intérêt local\***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1 ;
2. **dans les secteurs indicés « i »**, les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, à l'exception des cas prévus au titre 1 pour les constructions existantes non conformes, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5.1 et plan n° 5.2).

## **Article 3 – Zone UP2 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1 Les accès\***

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

### **3.2 Les voies de desserte\***

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent également :

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée et notamment les réseaux liés aux communications numériques ;
- faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

En outre, les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UP2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation neuve, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2.1 Eaux usées**

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

#### **Les eaux usées non domestiques**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

### **4.2.2 Eaux pluviales**

#### **Cas général**

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1ha, de 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

### **4.2.3 Dispositions particulières**

#### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

### **Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

### **Divers**

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

## **4.3 Collecte des déchets**

Pour les constructions neuves\* à destination d'habitation collective :

- il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif, selon les normes du règlement de la collecte des déchets ;
- en cas de desserte, actuelle ou future (cf. pièce 5.1 annexes du PLU), par un système de collecte automatisé des déchets (CAD), ce local doit être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau primaire du CAD.

## **4.4 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction neuve\*, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

## **Article 5 – Zone UP2 : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## **Article 6 – Zone UP2 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

---

Les façades\* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\*, en un point au moins ;
- soit en recul\* de l'alignement. Dans ce cas, le recul\* est d'un mètre minimum. Ce recul minimum peut toutefois être inférieur à un mètre lorsque les constructions sont implantées à l'alignement\* en un point.

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

---

## **Article 7 – Zone UP2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les façades\* ou parties de façade des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières.

En cas d'implantation en retrait\* des limites séparatives\*, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres.

Les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait\*, avec un minimum d'un mètre.

---

## **Article 8 – Zone UP2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

---

## **Article 9 – Zone UP2 : Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol\* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU.

---

## **Article 10 – Zone UP2 : Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur\* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

---

## **Article 11 – Zone UP2 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La conception des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

### **11.2 Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les constructions ou les ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (4.3b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2.b du dossier de PLU), peuvent faire l'objet de travaux, d'extension\*, déconstruction ou démolition partielle, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Une attention particulière doit être apportée aux matériaux constructifs employés et à la composition de la construction.

Cela ne fait obstacle ni à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, ni à la mise en œuvre de techniques visant à l'isolation des constructions, dès lors que sont respectés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues avec des matériaux de qualité, en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et la nature de l'espace public et / ou des voies de desserte\* qu'elles longent.

La conception des clôtures, en limite séparative, doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

## Article 12 – Zone UP2 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions neuves

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve\* doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :

	Dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun	En dehors des secteurs de bonne desserte en transports en commun
<b>Logement</b>	1 place par logement	1 place par logement
<b>Logement locatif financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 0,5 place par logement	le nombre de places de stationnement à créer doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction, sans qu'il puisse être exigé plus de 1 place par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées</b>	0,5 place par logement	1 place par logement

#### - Pour les constructions neuves à destination de bureaux :

Pour les constructions implantées sur un terrain situé dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 15 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain qui n'est pas compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 50 % de la surface de plancher totale de la construction ni inférieure à 15 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - Pour les constructions neuves à destination d'artisanat et d'industrie :

Pour les constructions implantées sur un terrain dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

Pour les constructions implantées sur un terrain non compris dans un secteur de bonne desserte\* en transport en commun :

- Les aires de stationnement ne peuvent avoir une superficie, y compris les aires de manœuvre, supérieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction, ni inférieure à 10 %.

En outre, une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions neuves à destination de commerce :**

- 1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dès lors qu'une construction comporte des logements et des locaux commerciaux, les places de stationnement destinées aux commerces peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement\* de 50% maximum avec celles destinées à l'habitat.

En outre, une aire de livraison et/ou une aire de manutention de 30 m<sup>2</sup> doit être aménagée par tranche complète de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en ce non compris les surfaces de réserve.

**- Pour les constructions neuves à destination d'entrepôt :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**- Pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place au minimum par tranche complète de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une place de stationnement de car est réalisée, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers est réduit de 5 places.

**- Pour les constructions neuves nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement,

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**- Pour les travaux d'extension\* des constructions existantes\***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant en compte la totalité de la construction après travaux (construction existante et l'extension).

**- Pour les changements de destination**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

Toutefois, dans le cas d'un changement de destination d'un local à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat vers une destination d'habitation, le nombre d'aires de stationnement requis est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions neuves**

**- Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins 3 logements ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

**- Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

- 1,5% de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du présent article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche entamée est supérieure à la moitié de la valeur de la tranche complète, sauf disposition contraire prévue par le texte (tranche complète).

Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules entrent dans le calcul des places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre.

Quand le nombre de places est issu d'un pourcentage de la surface de plancher, ce dernier est déterminé par la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>. Ce ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les espaces de desserte des places de stationnement. Quand le calcul aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'un projet, ne relevant pas d'un même gestionnaire, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations sauf en cas de foisonnement\* autorisé par le présent règlement.

**12.5 Modalités de réalisation****Pour les véhicules motorisés**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume de la construction.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- pour une construction comportant un logement, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 3,50 m ;
- pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement\* de la voie sur une longueur de 5 m ;
- la pente maximale admise pour la rampe d'accès nécessaire au parc de stationnement est de 18% ;
- la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées et ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts\* qui doivent être aménagés selon les dispositions prévues à l'article 13.

Le nombre de places de stationnement commandées\* doit être au plus égal à 5% du nombre total de places réalisées.

**Pour les deux roues non motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux ou espaces abrités réservés à cet usage, faciles d'accès.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

### **Pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

L'aménagement des aires de livraison, prévu au paragraphe 12.1 peuvent faire l'objet d'une mutualisation\* et de foisonnement\* entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

### **12.6 Cas particuliers**

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'aménagement de places sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de la construction ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité.

## **Article 13 – Zone UP2 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

Les espaces libres\*, tant dans leur aspect quantitatif que qualitatif, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce n° 3 du dossier de PLU.

Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

## **Article 14 – Zone UP2 : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

## **Article 15 – Zone UP2 : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

**Article 16 – Zone UP2 : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES**



## ZONE N

*La zone N correspond aux espaces à forte dominante naturelle qui ont vocation à être préservés en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ainsi que de leurs fonctions urbaine et sociale.*

*La zone N couvre le vaste espace naturel que représente le parc des Lilas, au sud-ouest de la commune, les parcs d'une superficie au moins égale à 6 000 m<sup>2</sup> disséminés dans le tissu urbain de la ville, ainsi que les berges de Seine au Port à l'Anglais.*

*Il s'agit d'une zone qui n'est pas destinée à être construite, si ce n'est les bâtis nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public, aux loisirs, aux fonctions éducatives et culturelles liées à la découverte de la nature, aux activités horticoles et des pépinières ainsi qu'à la gestion et à la mise en valeur des différents espaces concernés.*

*La zone N comprend le **secteur Ns** qui couvre le lit de la Seine.*

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

**Certains espaces de la zone N (Port à l'Anglais, 8 mai 45-Grand Ensemble Ouest et Franges Est du parc) font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.**

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### Article 1 - Zone N : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone N et le secteur Ns, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

### Article 2 – Zone N : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales

**Sont admises dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ni au caractère de la zone :**

1. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
2. Les affouillements liés aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et celles autorisées dans la zone,
3. les constructions à destination d'habitation, à condition d'être directement liées et indispensables au fonctionnement des équipements et installations implantés dans la zone,
4. l'adaptation, la réfection, sans extension\*, des constructions à destination d'habitat existantes\*,
5. les constructions à destination agricole, dès lors qu'elles sont affectées à une exploitation horticole, maraîchère ou à une pépinière,
6. les constructions et installations strictement liées à l'accueil du public, au gardiennage et à la gestion des parcs,

7. les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou nécessaires à la mise en valeur d'un site ;
8. **pour le patrimoine bâti d'intérêt local\***, identifié au plan de zonage (plan n° 4.3.b) et listés dans l'annexe au règlement (pièce n°4.2b), tout projet est régi par les dispositions du titre 1,
9. **dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 3 du PLU,
10. **dans les secteurs indicés « i »**, les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, à l'exception des cas prévus au titre 1 pour les constructions existantes non conformes, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce n°5.1 et plan n°5.2).

**Dans le secteur Ns**, seules sont autorisées :

1. la réalisation de constructions, d'ouvrages et d'installations liés au transport fluvial et à la navigation sur la Seine, dès lors que, par leur volumétrie, leur emprise et leur architecture, elles s'intègrent au site environnant ;
2. la réalisation de constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les ouvrages d'infrastructure fluviale, les pontons, les franchissements (ponts et passerelles), ouvrages et installations nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des berges.

### **Article 3 - Zone N : Accès et voirie**

---

Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès\* doivent être localisés et aménagés de façon à s'inscrire de façon discrète dans le site.

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

### **Article 4 - Zone N : Desserte par les réseaux**

---

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2.1 Eaux usées

#### Les eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (communal ou départemental).

Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

En l'absence de réseau, seules des extensions limitées des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

#### Les eaux usées non domestiques

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

### 4.2.2 Eaux pluviales

#### Cas général

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution, l'infiltration sur le terrain devant être privilégiée. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**En cas d'impossibilité technique** d'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour une pluie décennale.

Le débit de fuite maximum admis est :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1 ha, de 1 l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha, fixé forfaitairement à 5 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**Dans le cas d'une opération d'aménagement**, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**Dans les zones des carrières de gypse**, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**Dans les zones des carrières de calcaire**, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

### 4.2.3 Dispositions particulières

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

**Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**Divers**

Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

**Article 5 - Zone N : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

**Article 6 - Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

---

Les façades\* des constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\*, avec une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit en recul\*, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

La [marge de recul]\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\*.

Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte les caractéristiques paysagères du site, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU.

**Article 7 – Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en [limites séparative joignant l'alignement]\* dans les cas suivants :

- en cas d'accolement à une construction, implantée sur le terrain limitrophe, en bon état et régulièrement édifiée, dans la limite de ses héberges\*.
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur\* est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait\* minimum fixé ci-après doit être respecté.

Le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur maximale\* de la construction.

**Article 8 – Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

**Article 9 - Zone N : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

---

## **Article 10 - Zone N : Hauteur des constructions**

---

La hauteur\* des constructions est au plus égale à 10 mètres.

Les édifices techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

---

## **Article 11 - Zone N : Aspect extérieur**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, afin que le projet constitue un élément de valorisation du paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Les extensions, les constructions annexes, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

### **11.2 Volumétrie des constructions**

Pour les constructions neuves\*, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage environnant.

Pour les constructions ayant des toitures terrasse, leur végétalisation doit être privilégiée.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés de façon à demeurer peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

### **11.3 Matériaux**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

### **11.4 Clôtures**

La hauteur des clôtures doit être, en tous points, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,00 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures à l'alignement\* doivent être, au moins pour partie, ajourées. Les parties ajourées doivent représenter au moins la moitié de leur surface autorisée, et doivent être doublées que par des végétaux.

En limites séparatives\*, les clôtures végétales doivent être privilégiées.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

### **11.5 Antennes et pylônes**

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

## **Article 12 – Zone N : Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions de toutes natures et installations diverses doit être assuré en dehors des voies\*.

Le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

La réalisation d'aires de stationnement en surface doit faire l'objet d'un traitement paysager\* de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

## **Article 13 – Zone N : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

### **13.2 Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations**

Les arbres abattus doivent être remplacés.

Les terrains destinés à recevoir une construction, doivent être plantés, ou les plantations existantes préservées, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

### **13.3 Les espaces verts à protéger**

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

Dans ces espaces tout arbre abattu doit être remplacé.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés :

- lorsqu'ils sont publics, des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, aux circulations douces, aux réseaux et à leur entretien, dès lorsqu'ils prennent en compte le maintien de la perméabilité des sols et les caractéristiques paysagères du site ;
- lorsqu'ils sont privés, des constructions légères tel qu'un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, un réaménagement de l'espace végétalisé et des circulations dès lors que leur traitement préserve la perméabilité des sols.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **Article 14 - Zone N : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet.

### **Article 15 – Zone N : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à l'article 11.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

### **Article 16 – Zone N : Les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

La possibilité de raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévue.