

**Version pour  
approbation**



## 4. Règlement

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	2
<b>Dispositions générales</b> .....	4
<b>Définitions</b> .....	5
<b>Dispositions communes à toutes les zones</b> .....	22
Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	23
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	24
Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	40
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	45
<b>Règlement de la zone UA</b> .....	46
Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	46
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	48
Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	56
<b>Règlement de la zone UB/UBA/UBB/UBC</b> .....	57
Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	57
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	71
<b>Règlement de la zone UE/UEA</b> .....	72
Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	72
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	83
<b>Règlement de la zone UF/UFA</b> .....	84
Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	84
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	86
Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	93

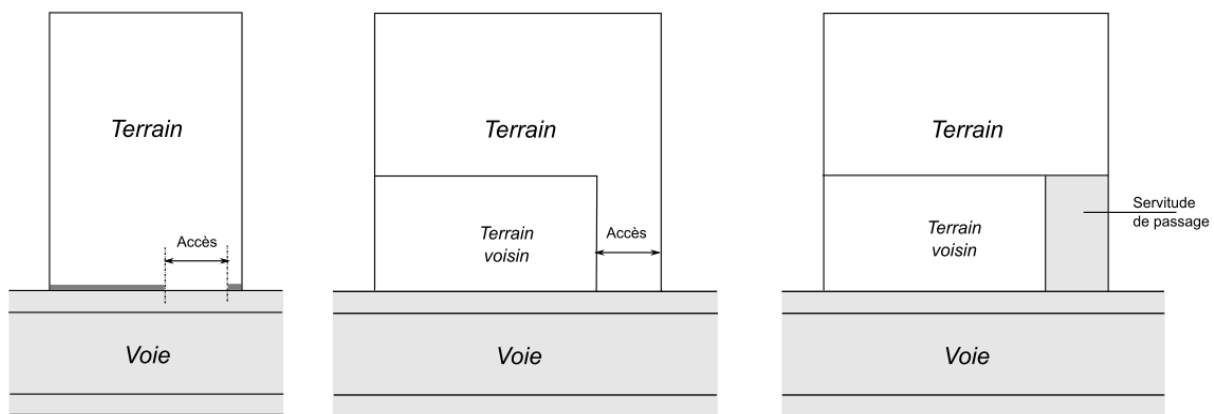
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	94
<b>Règlement de la zone AUEA/AUEB</b> .....	95
Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	95
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	98
Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	107
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles</b> .....	108
<b>Règlement de la zone N</b> .....	109
Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	109
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	110
Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	114

## Dispositions générales

## Définitions

### ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte (cf définition). Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



### ACROTERE

Relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut permettre de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

### AMELIORATION, AGRANDISSEMENT OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières : l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la construction avant travaux. L'extension est une

construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par un accès commun et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

(Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.)

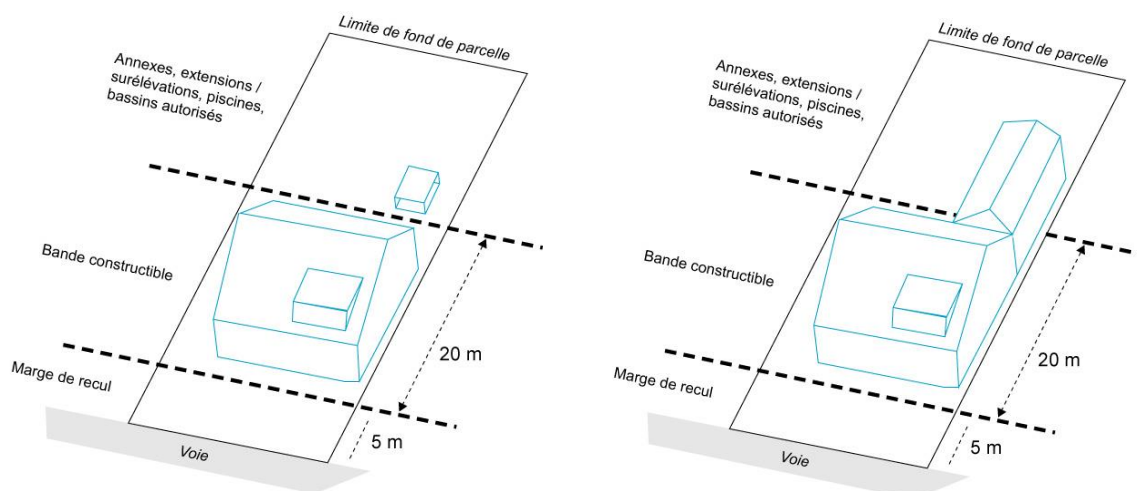
## ANNEXES

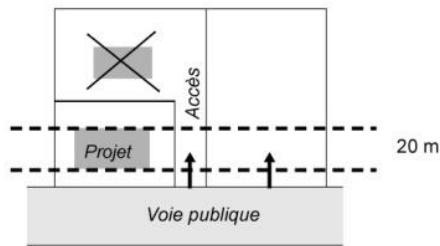
Sont considérées comme annexes les locaux secondaires non contigus des constructions à usage d'habitat, constituant des dépendances d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum et/ou d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, tels que : celliers, réserves, garages, remises, abri de jardin, abri bûches, ateliers non professionnels, local à vélo. Les annexes répondant à la définition ci-avant ne pourront en aucun cas être affectées à de l'habitat. Elles entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

## BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

La constructibilité des terrains est, dans certaines zones, réglementée par une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de recul. Celle-ci se calcule perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée à l'article 6.

En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis un accès ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.





## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction à la surface de la parcelle. Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.

## CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Deux constructions sont contigües lorsqu'elles sont en tout ou partie accolées.

## DIVISION DE PROPRIETE

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, le règlement fixe les règles des articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 qui s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les secteurs de PPRI, pour les grandes opérations, l'unité foncière à prendre en compte pour le calcul du nombre de logements est celle existante à la date d'approbation du PPR en vigueur (NB : version modifiée en 2007). En cas de division foncière ultérieure, l'unité foncière à prendre compte est l'unité foncière d'origine existante avant division.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

## DESTINATIONS

Les règles édictées pour un article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction

d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination 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, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitat	<p>Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitat proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire, ces locaux seront considérés comme de l'artisanat.</p> <p>L'habitat affecté au logement social comprend les logements définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.</p> <p>Les résidences pour étudiants et résidences non médicalisées pour séniors sont considérées comme de l'habitat.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitat par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les chambres d'hôtes.</p>
Bureau	<p>Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.</p> <p><u>Appartiennent à la destination « bureau » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bureaux et activités tertiaires ;</li> <li>• médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;</li> <li>• sièges sociaux ;</li> <li>• autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li> </ul>



Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bureaux d'études : informatique, etc. ;</li> <li>• prestations de services aux entreprises : nettoyage.</li> </ul> <p><u>Ne sont pas considérés comme bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les locaux affectés à l'enseignement, ou à caractère culturel, culturel, sanitaire et social ;</li> <li>• les bureaux liés aux activités, en deçà de la limite maximum de 20 % de la surface globale du programme plafonnée à 1 000 m<sup>2</sup> par établissement industriel.</li> </ul>
Commerce	<p>Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat).</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p> <p>La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentation générale ;</li> <li>• caviste ;</li> <li>• cafés et restaurants ;</li> <li>• produits diététiques ;</li> <li>• primeurs.</li> </ul> <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>• équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>• automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</li> <li>• loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>• divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> </ul>

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
	<p><u>Activités de service :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• agences immobilières, bancaires, intérimaires,</li> <li>• agences d'assurance,</li> <li>• bureau de vente,</li> <li>• agences de voyage,</li> <li>• auto-école,</li> <li>• établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.).</li> </ul>
Artisanat	<p>Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</li> <li>• boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</li> <li>• coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li> <li>• cordonnerie ;</li> <li>• photographie ;</li> <li>• reprographie, imprimerie, photocopie ;</li> <li>• menuiserie ;</li> <li>• optique ;</li> <li>• serrurerie ;</li> <li>• pressing, retouches, repassage ;</li> <li>• toilettage ;</li> <li>• toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li> </ul>
Industrie	<p>Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p>
Entrepôt	<p>Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou</p>

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
	<p>artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;</li> <li>• les crèches et haltes-garderies ;</li> <li>• les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</li> <li>• les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;</li> <li>• les établissements pénitentiaires ;</li> <li>• les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, radiologie, maison de santé ;</li> <li>• les établissements d'action sociale ;</li> <li>• les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</li> <li>• les établissements sportifs ;</li> <li>• les lieux de culte ;</li> <li>• les parcs d'exposition ;</li> <li>• les constructions et installations techniques et de gestion nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);</li> <li>• les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité,</li> </ul>

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
	<p>pépinières, incubateurs...);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les « points relais » d'intérêt collectif pour la destination des marchandises ;</li> <li>• les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.</li> </ul>

## ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

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

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

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

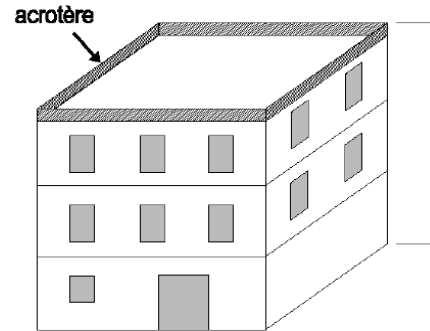
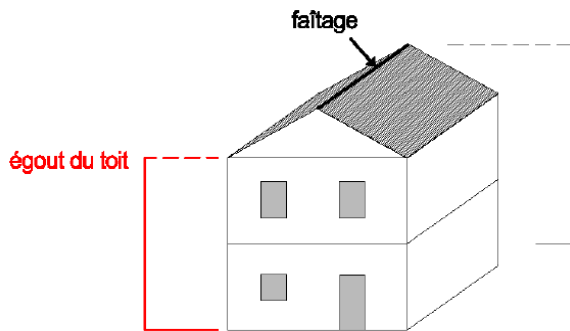
Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

## HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

### Hauteur maximum

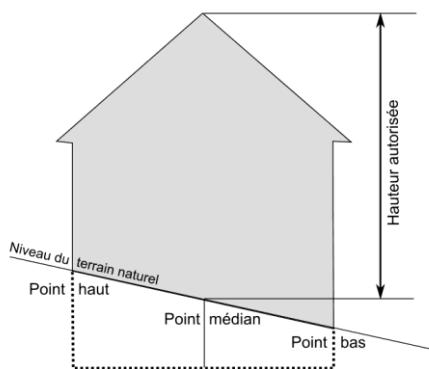
La hauteur maximum des constructions se mesure du niveau du terrain naturel au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Pour les constructions à toiture à pentes, la hauteur au point le plus élevé correspond à la hauteur au faîtage. Pour les constructions disposant d'une toiture-terrasse, la hauteur au point le plus élevé correspond à la hauteur à l'acrotère.



Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.



## INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

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

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Elles sont soumises :

1°) Soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité

- la salubrité publique
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

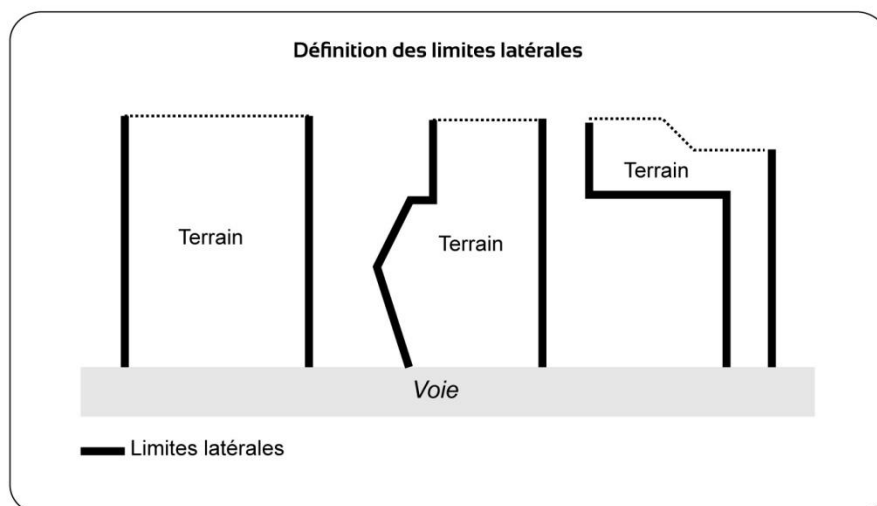
2°) Soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

En application de la loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n° 1 001 intitulées "Installations Classées pour la Protection de l'Environnement" et édictées par le Journal Officiel.

## LIMITES

### Limites séparatives latérales

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, de manière perpendiculaire à la voie, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes, brisures).

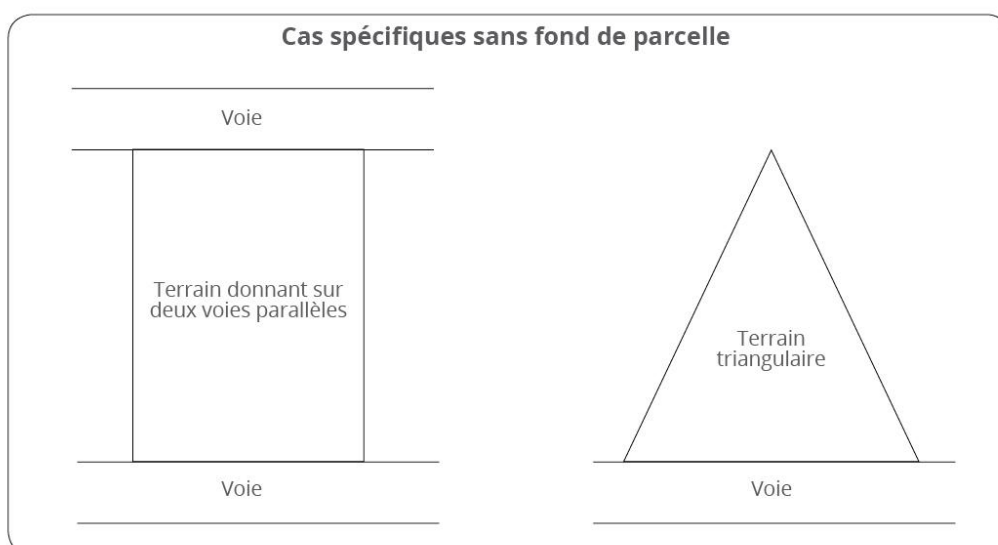
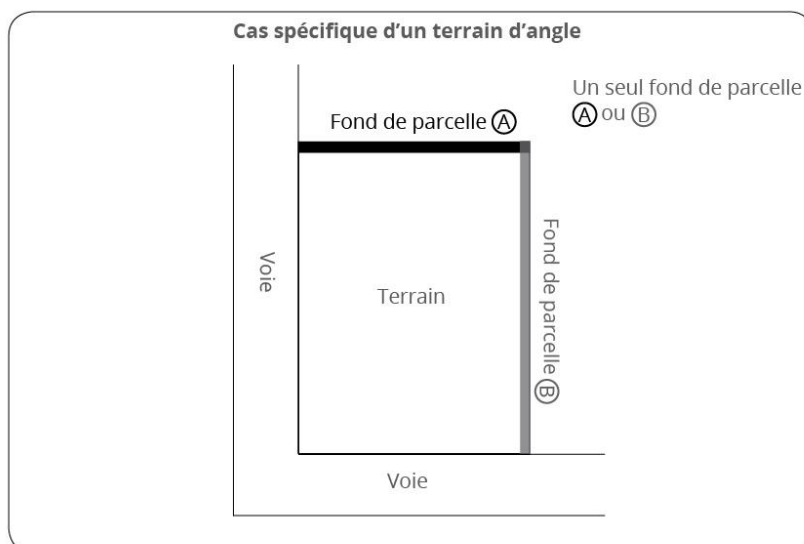
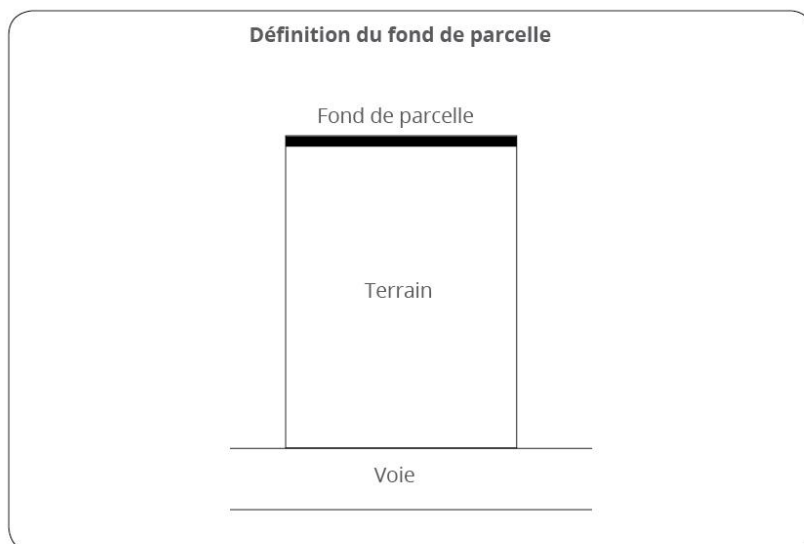


### Limites en fond de parcelle

La limite de fond de parcelle est la limite parallèle à la voie.

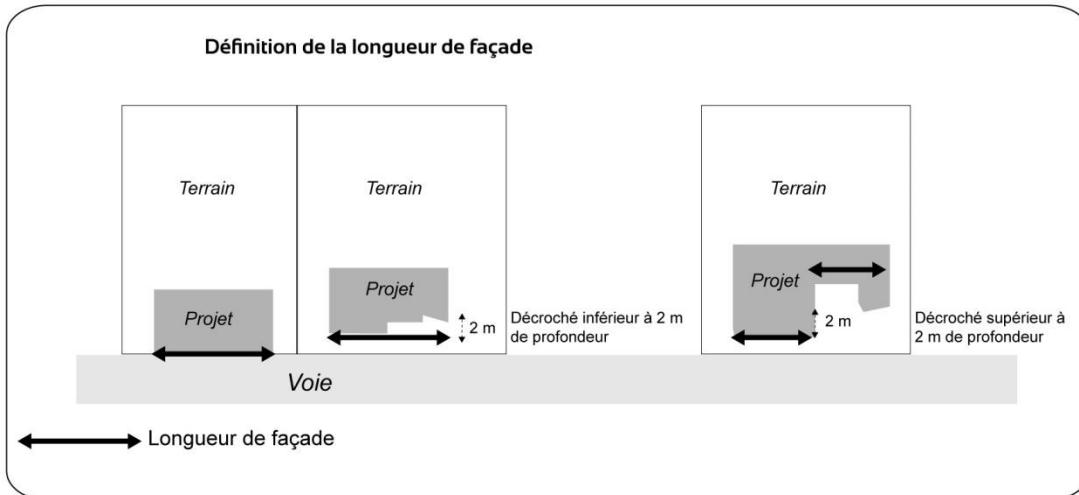
Il ne peut y avoir qu'une seule limite de fond de parcelle par unité foncière, notamment dans le cas des terrains à l'angle de deux rues.

Certaines parcelles sont sans fond de parcelle (cas des terrains triangulaires ou des terrains donnant sur deux voies parallèles).



## LONGUEUR DE FACADE

La longueur de façade d'une construction sur voie correspond à la longueur de la construction ou partie de construction faisant face à la voie, comptée d'un point à l'autre de la façade, y compris les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.



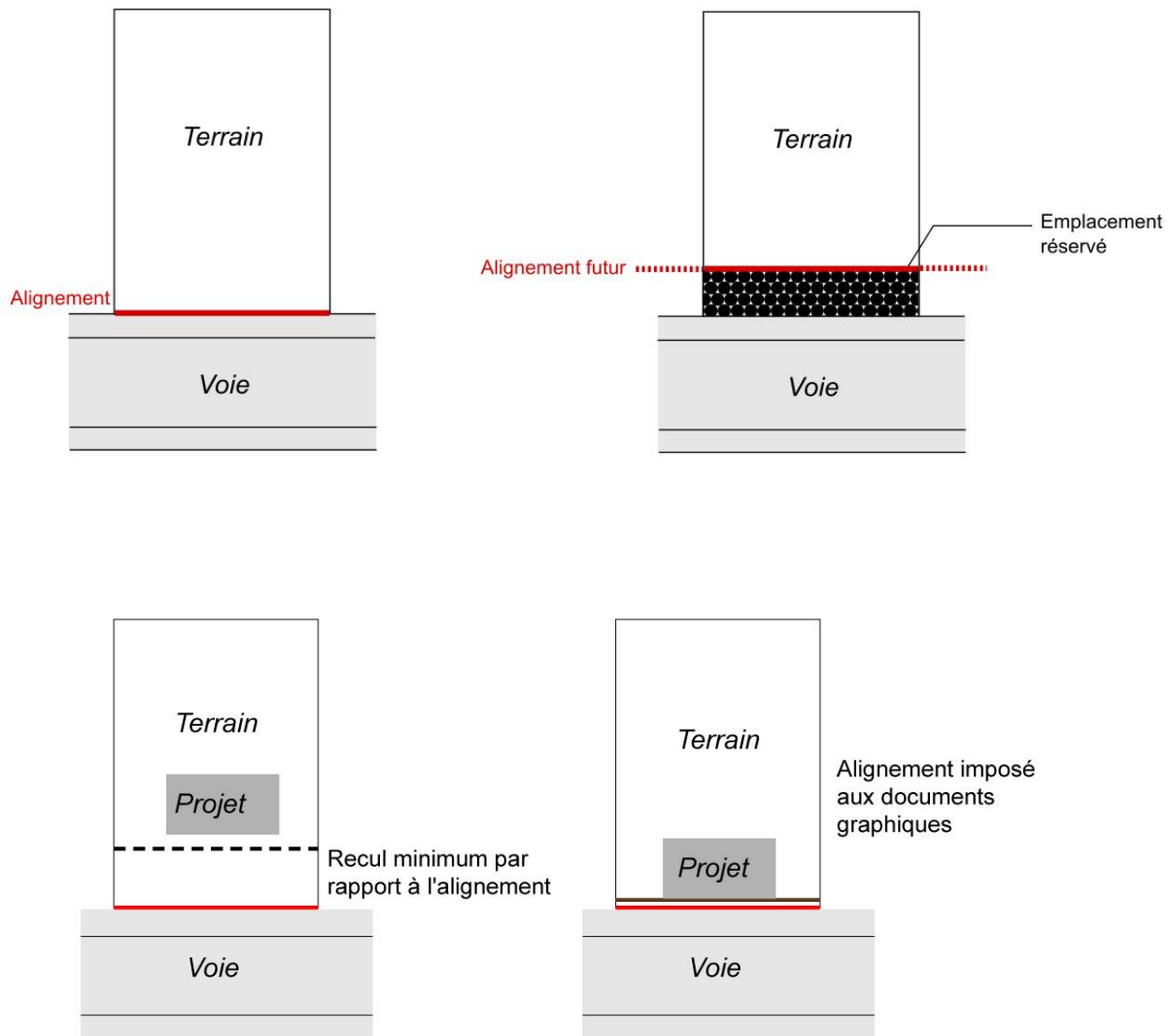
## MARGE DE RECU

Le recul par rapport à l'alignement est le recul minimal imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Lorsque l'alignement résulte d'une indication du plan, la majeure partie du linéaire de façade de la construction doit se conformer à cet alignement en s'implantant sur ce dernier. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'un recul minimal, mais d'un alignement imposé.





## MATERIAUX BIOSOURCES

Les matériaux biosourcés sont issus de la biomasse végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et béton (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

## MIXITE SOCIALE (secteurs)

La mixité sociale au sein de la commune (secteurs repérés aux documents graphiques) pourra être menée de la façon suivante :

### Bâtiments séparés / 1 ou 2 maîtres d'ouvrage



## STATIONS DE TRANSPORT

### Station de transport public guidé

Station de métro, tramway ou bus guidé (trolley bus).

### Station de transport collectif en site propre

Station de transport collectif empruntant une emprise affectée exclusivement à l'exploitation de lignes de transport, et non partagée avec la circulation automobile.

## SURFACE DE PLANCHER

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

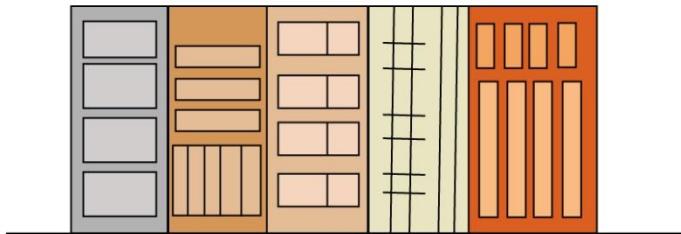
## UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. Terrain d'assiette d'origine du projet.

## TRAITEMENT SEQUENTIEL DE LA FACADE

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction un rythme destiné à rompre la monotonie du linéaire de façade, en travaillant de manière différente mais harmonieuse les différentes sections de celle-ci. Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

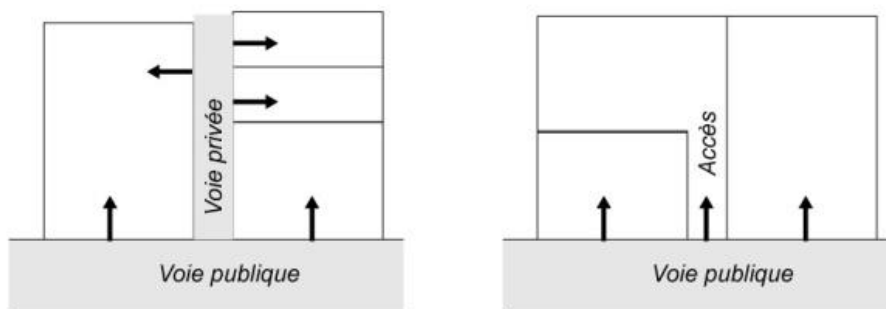
*Traitement séquentiel d'un projet de construction*

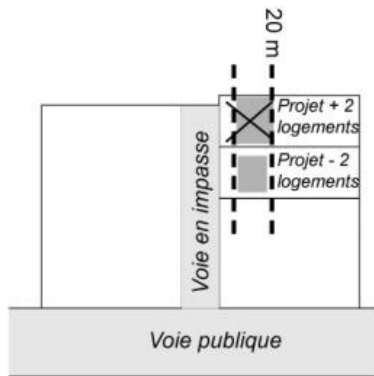


## VOIE (de desserte)

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. Le règlement fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès (cf définition).





Dans certaines zones (UE), les voies en impasses ne peuvent desservir plus de 2 logements.

## VUE DIRECTE

Elle est constituée par un rectangle qui doit rester libre de toute construction. Sa largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. La largeur de la vue ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasse, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,
- Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,
- Les balcons,

Ne sont pas considérées comme des vues directes :

- Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous-sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)
- Les baies et fenêtres des pièces de service telles que WC, salle de bain, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m<sup>2</sup>
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètres du plancher au-dessus duquel elles sont situées,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides

## Dispositions communes à toutes les zones

## Dispositions communes à toutes les zones

---

### Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.

#### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

##### Secteurs de mixité sociale *(au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme)*

Conformément aux objectifs de mixité sociale, la zone à urbaniser AUEA et les zones UB, UBA et UBC sont soumises à la réalisation de programmes tels que définis ci-après. Les parcelles et les secteurs concernés sont délimités aux documents graphiques, par une trame particulière.

Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants repérés aux documents graphiques :

- Secteur n°1 (UBA, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %.
- Secteur n°2 (UBC) : 50 %.
- Secteur n°3 (AUEA, secteur Bellan/avenue de Rigny) : 100 %
- Secteur n°4 (AUEA, secteur Bellan) : 25 %
- Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 %
- Secteur n°6 (UB, rue de Pilotes) : 25 %
- Secteur n°7 (UB, Rigny/Chaumière) : 30 %

##### Linéaires et secteurs de commerce et d'artisanat à préserver *(au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)*

**Dans l'ensemble de la zone urbaine, à l'exception de la rue du 2 décembre 1870,** le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

**Le long des voies classées comme « linéaires de commerce et d'artisanat à préserver » sur le document graphique,** dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité du cadre de vie

#### Article 10. Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.



Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.




Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :


- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).







## Patrimoine bâti à préserver :


Nom	Historique – Description	Photos
1. L'église Saint Gervais – Saint Protais et le diorama	Rebâtie en 1610 et agrandie en 1755 et 1774, l'église Saint-Gervais a été restaurée au début du 20ème siècle.	
2. Monument du square de Lattre de Tassigny	En 1899, Christian Lorenz, riche négociant en perles, achète une demeure bourgeoise cossue. Il aménage tout autour un vaste domaine arboré de 4 ha, dans lequel il fait élever une galerie à colonnes d'inspiration néo-classique. En 1924, la ville de Bry fait l'acquisition du domaine. La partie du parc où se trouvent le kiosque, les colonnades	


Nom	Historique – Description	Photos
	<p>et l'orangerie est transformée en jardin public.</p>	
<p>3. Gare SNCF</p>	<p>Gare construite en 1929 lors de la mise en place de la ligne complémentaire de la grande ceinture de Paris</p>	
<p>4. Le Lavoir</p>	<p>Lavoir situé au sein du square du lavoir</p>	
<p>5. Le Colombier</p>	<p>Au milieu du XVIIIe siècle, le seigneur de Bry, Adrien-Robert de Frémont fait construire de nouveaux communs à l'ancien logis seigneurial remontant au XVIe siècle. L'ensemble de ces</p>	

Nom	Historique – Description	Photos
	<p>bâtiments forment un carré avec en son milieu un colombier de 2243 boulines, reconnu en 1802, comme « l'un des plus beaux des environs ». Il ne reste aujourd'hui que le colombier et quelques bâtiments adjacents.</p>	
<p>6. Le Château de l'école Saint-Thomas de Villeneuve</p>	<p>Château de Bry (actuel Institut Saint-Thomas-de-Villeneuve), situé en centre-ville</p>	
<p>7. La propriété Daguerre</p>	<p>Bâtiment d'habitation sur la propriété Daguerre, reconstruit à la fin du XIXe siècle après la guerre de 1870. Orphelinat jusqu'en 1910.</p>	




Nom	Historique – Description	Photos
8. Porche Bellan rue du 136 <sup>ème</sup> de Ligne	Porche d'entrée de la propriété Daguerre.	
9. La passerelle de Bry	Architecture métallique en trois travées, de style Eiffel, 1887	
10. Le Château Lorenz	Construit en 1867. Grande demeure bourgeoise fastueuse, de style Louis XIII.	

Nom	Historique – Description	Photos
11. Hôtel de Ville	Mairie-école construite en 1864 par Guillemin, entrepreneur à Bry, d'après les plans dressés par Naissant, architecte du département de la Seine. Ecole de filles agrandie en 1894. Corps central de la mairie doublé en profondeur en 1900, d'après un plan de l'architecte Charles Queru.	
12 – 23 avenue de Rigny	Maison de maître édifiée en 1859	




Nom	Historique – Description	Photos
<p>13- 17 rue Felix Faure</p>	<p>Villa de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle</p>	
<p>14- 184 quai Mentienne</p>	<p>Maison en pierres de meulière, construite en 1903, avec frises en céramique, et une particularité stylistique liée à la présence d'une balle de tennis sur la façade.</p>	
<p>15 – 43 Avenue de Rigny</p>	<p>Maison de maître de 1850.  Pilastres avec chapiteaux en feuille d'acanthe caractéristiques des villégiatures du second empire des bords de Marne .</p>	




Nom	Historique – Description	Photos
	<p>Jardin d'hiver réalisé par Patrick Bouchain en 1973.</p> <p>Extension avec toiture terrasse végétalisée entourant un pigeonnier du 19ème siècle réalisée par Jean et Maria Deroche.</p>	
<p>16 – 56-58 avenue du Général Leclerc</p>	<p>Maison de maître de la deuxième moitié du XIXe siècle</p>	

Éléments de petit patrimoine :

Nom	Localisation	Photos
Monument du Sergent Hoff	Angle rue du Colombier/rue de Noisy-le-Grand	
Monument de Daguerre	Place Daguerre	
Fontaine	42 grande rue Charles de Gaulle	



Nom	Localisation	Photos
Monument du Comte de Podenas,	Angle de la rue des Guibouts/rue Podenas	
Monument Franchetti,	Angle de la rue Franchetti/rue Podenas	
Tombe de Joseph Favier	Entrée du cimetière	

Nom	Localisation	Photos
Tombe du baron Louis	Cimetière familial privé attenant au cimetière de Bry	
Tombe de Louis Daguerre	Partie ancienne du cimetière	
Chapelle funéraire de la famille Roux-Mollard	Partie ancienne du cimetière	
Monument funéraire de la famille Gelut-Veau,	Partie ancienne du cimetière	
Plaques commémoratives	2 et 4 rue du 136è de ligne	

Nom	Localisation	Photos
		
<p>Borne du nivellement général du département de la Seine</p>	<p>43, grande rue Charles de Gaulle</p>	
<p>Borne du nivellement général du département de la Seine</p>	<p>50 avenue du générale Leclerc</p>	
<p>Mur ancien</p>	<p>Villa de la Mairie, côté gymnase Felix Faure</p>	
<p>Mur de clôture du parc du château de Bry</p>	<p>Rue du Maréchal Foch/maréchal Joffre</p>	

## Article 11. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

### 11.1 – Performances énergétiques

11.1.1- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 40 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

11.1.2- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

11.1.3- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

### 11.2 – Performances environnementales globales

11.2.1- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

11.2.2- La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

### 11.3.- Bruit

Les constructions localisées à proximité des voies SNCF devront prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992.

## Article 14. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

14.1- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

14.2- Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités au plan de zonage comme cœurs d'ilots sont inconstructibles en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

14.3- Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage, en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins

85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

14.4 – L'espace vert paysager à créer, en zone UBC, correspondant à l'extension de la coulée verte, et repéré au plan de zonage devra faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et préservant les caractéristiques écologiques du site, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Au moins 90% de la superficie devra être maintenue en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

14.5- Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

14.6- Pour la mare figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 3 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

## Stationnement

### Article 15. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1 - Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

##### 15.1.1 - Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.

##### 15.1.2 - Pour les changements de destination ou les divisions

En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Dans les autres cas, le mode de calcul de l'article 16.1 s'applique.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

#### 15.1.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

### 15.2- Les stationnements des véhicules deux roues non motorisés (cycles)

15.2.1- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, ...), spécialement aménagées à cet effet.

15.2.2- D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

15.2.3- Dans les constructions neuves à usage principal d'habitat groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

15.2.4- Les constructions comportant plus de deux logements et les constructions d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes. En cas de pluralité de bâtiments sur une même unité foncière, l'espace de stationnement pourra être mutualisé.

### 15.3- Modalités d'application

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

#### Caractéristiques d'une place de stationnement :

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,40 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées si elles existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.

Le stationnement des véhicules deux-roues motorisés doit comprendre une superficie d'au moins 2 m<sup>2</sup>. Les places réservées ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

### 15.4- Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs, les places de stationnement doivent être équipées de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

## Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### Article 16. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

16.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état de viabilité dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

16.2- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

16.3- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur. Toutefois, la largeur maximale autorisée pourra être augmentée, sans pour autant dépasser 5,5 mètres, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera.

16.4- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

16.5- Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.

16.6 – Toute voie privée nouvelle desservant 1 à 2 logements ou d'autres destinations de constructions doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.



Toute voie privée nouvelle desservant plus de 2 logements doit avoir une largeur minimale de 5,5 mètres et doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue.

## **Article 17. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

17.1- Tout bâtiment d'habitat comportant plus de 2 logements ou d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constitués de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

Tout projet comportant plusieurs bâtiments disposant de plus de 2 logements ou des activités sur une même unité foncière peut prévoir un local commun à ces bâtiments.

17.2- Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

17.3- Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Pour les logements comportant 1 ou 2 logements, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

## **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

### **Article 18. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

#### **18.1- Alimentation en eau potable**

18.1.1- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **18.2- Assainissement**

18.2.1- Toute construction nouvelle d'habitat doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Les raccordements et les réseaux seront conformes au règlement du service d'assainissement collectif communal (délibération du Conseil Municipal du 17/12/2012).

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

18.2.2- Le raccordement au réseau public d'assainissement peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement au réseau public.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Départemental du 19/05/2014).

#### **Eaux usées domestiques et industrielles**

18.2.3- Les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce, etc) peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées si elles ont fait l'objet d'un prétraitement réglementaire et après avoir obtenu une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

18.2.4- Les eaux d'arrosage et de lavage de voies, jardins, cours ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

#### **Eaux pluviales**

18.2.6- Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

La pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont avant rejet dans le réseau public ou le milieu naturel.

18.2.7- En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, les aménagements, doivent dès leur conception intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), afin de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public.

18.2.8- Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltrée est rejetée dans le réseau public conformément au règlement du service d'assainissement communal et après accord préalable du service d'assainissement.

En cas d'absence de zonage pluvial communal, le zonage pluvial départemental sera appliqué (délibération du Conseil Départemental du 19/05/2014). Dans ce cas, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité à 5l/s/ha, quel que soit l'événement pluvieux.

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

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

### **Article 19. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques et détermination de critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques dans des secteurs délimités.**

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

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

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées. Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

## **Emplacements réservés**

### **Article 20. Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.**

N°	Bénéficiaire	Désignation	Vocation	Superficie
1	Commune	Grande rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	140 m <sup>2</sup>

2	Commune	Grande rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	48 m <sup>2</sup>
3	Commune	Grande rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	152 m <sup>2</sup>
4	Commune	Grande rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	131 m <sup>2</sup>
5	Commune	Grande rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	156 m <sup>2</sup>
6	Commune	Rue Jules Ferry	Création d'un passage piétonnier	180 m <sup>2</sup>
7	Commune	Secteur Bellan	Création de voie	1608 m <sup>2</sup>
8	Commune	Impasse des Cerisiers	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	45 m <sup>2</sup>
9	Commune	Dans le prolongement de la rue des Vignes	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	60 m <sup>2</sup>
10	Commune	Rue des Coulons	Création d'une passerelle sur les voies SNCF	205 m <sup>2</sup>
11	Commune	Rue des Pilotes	Prolongement de voirie	2141 m <sup>2</sup>
12	Département du Val de Marne	TVM / dévoiement du boulevard Méliès	Aménagement de voirie et création d'une voie de bus en site propre prolongeant la ligne de Créteil à Noisy-le-Grand	38 902m <sup>2</sup>
13	Commune	Place Carnot	Aménagement piétonnier	83 m <sup>2</sup>
14	Commune	Boulevard Georges Méliès	Aire d'accueil pour les gens du voyage	517 m <sup>2</sup>
15	Commune	Avenue de Rigny / rue de Ormes	Aménagement de l'entrée de ville	770 m <sup>2</sup>
16	Commune	Boulevard Gallieni	Aménagement de l'entrée de Ville	1040 m <sup>2</sup>
17	Commune	Boulevard Clémenceau	Aménagement de l'entrée de Ville	627 m <sup>2</sup>
18	Commune	Rue Léon Menu	Création d'une piste cyclable	693 m <sup>2</sup>
19	Commune	Secteur Bellan	Création d'un chemin piétonnier	252 m <sup>2</sup>
20	Département du Val de Marne	Boulevard Méliès	Aménagement cyclable	3015 m <sup>2</sup>

## Dispositions applicables aux zones urbaines

## Règlement de la zone UA

---

### Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.

#### Article 1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites.

- 1.1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- 1.2- Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.
- 1.3- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.4- Les dépôts et entrepôts non attenants à une surface commerciale.
- 1.5- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.6- La création de pontons ou de dispositifs permettant l'amarrage permanent des bateaux et péniches
- 1.7- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- 1.8- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.9- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- 1.10- Les activités industrielles.

#### Article 2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières.

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures sous réserve et selon les conditions fixées ci-après et les interdictions énumérées à l'article UA 1 :

2.1- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées aux commerces ou à de petites activités, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

2.3- Les constructions à usage de bureau ou d'artisanat dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

2.4- Les constructions et les occupations du sol édifiées dans les zones de risque d'inondation, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) en vigueur.

2.5- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique.

2.6- Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver reportés dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Cf dispositions communes à toutes les zones.

Rappel :

**Linéaires et secteurs de commerce et d'artisanat à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)**

**Dans l'ensemble de la zone urbaine**, le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

**Le long des voies classées comme « linéaires de commerce et d'artisanat à préserver » sur le document graphique**, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité du cadre de vie

Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UA s'oppose à l'application des articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 à l'ensemble du projet. Ces articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

#### Article 4. Emprise au sol

Sans objet

#### Article 5. Hauteur maximale des constructions

##### 5.1- Hauteur maximale des constructions principales

5.1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

##### 5.2- Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

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

6.1- Toute construction devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

6.2- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes



6.3 - Les surplombs sur l'espace public ne sont pas autorisés.

## Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

7.2- Les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 6 mètres de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètres de hauteur (mur ou parois translucide). Cette disposition ne s'applique pas pour les balcons de moins de 0,80 mètre de débord et faisant face à une construction formant écran situé en limite séparative.

7.3- Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 7.1.

7.4- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

7.5- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limites séparatives sont interdits.

7.6- En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- à 6 mètres minimum si la façade comporte des vues directes (voir définition), sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune"
- à 2,5 mètres dans le cas contraire.

7.7- Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

7.8- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux.

## Article 8. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes, et de 4 mètres dans le cas contraire.

8.2- Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe ou une piscine ou bassin couverts.

8.3- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face, la longueur des vues directes ne peut être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

8.4- Ces distances pourront être réduites dans le cadre de construction de bâtiments enterrés.

## Article 9. Aspect extérieur des constructions

### 9.1- Règles générales

9.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie ou à l'architecture actuelle de la zone. L'architecture des constructions et les clôtures doivent être conçues pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat et le bâti existant.

9.1.2- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

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

9.1.4- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

### 9.2- Matériaux des constructions et couleurs des constructions

9.2.1- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à

être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

### 9.3- Toitures et ouvertures de toit

9.3.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart ». Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les commerces, artisans, professions libérales, ainsi que pour les vérandas et les annexes. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

9.3.2- Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses devront être masquées par un bandeau.

9.3.3- Les toitures des bâtiments visibles depuis la voie publique devront avoir au moins deux pentes. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

9.3.4- Seules les lucarnes, les verrières et les fenêtres de toits sont autorisées sur les toitures.

### 9.4- Ouvertures des façades

9.4.1- Les proportions des baies traditionnelles existantes ne devront pas être modifiées.

9.4.2- Les ouvertures en façade devront correspondre à l'harmonie actuelle de celles des bâtiments existants (fenêtres à la Française à deux vantaux, plus hautes que larges).

9.4.3- Les aménagements des façades commerciales doivent s'harmoniser avec les étages supérieurs. Elles ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Les éléments de la devanture ne pourront présenter une saillie de plus de 0,2 mètre pour le socle et 0,16 mètre pour la glace.

### 9.5- Clôtures

9.5.1- Les clôtures et l'aspect extérieur des façades devront éviter toute rupture avec les matériaux environnants.

9.5.2- Les clôtures sur rue, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées d'un soubassement de 0,90 mètre. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres, et de 2,50 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques.

Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

9.5.3- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel le plus haut, et de 2,50 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

9.5.4- La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres pour les constructions de 1 ou 2 logements et entre 3 et 5,5 mètres pour les constructions comportant plus de 2 logements et les équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général.

9.5.5- Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées.

## Article 10. Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### Rappel :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

## Article 11. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Article 12. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.

12.1- Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

12.2- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

12.3- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

12.4- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) par rapport aux enrobés.

12.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

## Article 13. Part minimale d'espaces verts

13.1- Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

### 13.2- Coefficient d'espaces vert :

15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

### 13.3- Cas particuliers :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article 14. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### Rappel :

14.1- Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

14.2- Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

## Stationnement

### Article 15. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Cf dispositions communes à toutes les zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

#### 15.1 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés)

15.1.1- **Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif** le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

#### 15.1.2- **Construction à destination d'habitat :**

- Pour toute construction à destination d'habitat située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de :
  - 1 place de stationnement par logement
  - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- Pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de
  - 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m<sup>2</sup> ;
  - 2 places au-delà de de 61 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
 avec un minimum d'1 place par logement.
  
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

#### 15.1.4- **Constructions à destination de bureaux :**

- Pour toute construction à destination de bureaux située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction à destination de bureaux située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.5- **Constructions à usage d'industrie, de dépôt :** les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.6- **Commerces et artisanat :** la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

15.1.7- **Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat »** repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

15.1.8 – **Hébergements hôteliers :** 1 place pour 4 chambres.

15.1.9 – **Résidences étudiantes et résidences séniors :** 1 place pour 5 logements.

15.1.10. **Les places réservées aux deux-roues motorisés** ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

## Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Articles 16 à 20

Cf dispositions communes à toutes les zones.



# Règlement de la zone UB / UBA / UBB / UBC

---

## Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.

### Article 1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites.

1.1- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

1.2- Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

1.3- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.4- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.5- La création de pontons ou de dispositifs permettant l'amarrage permanent des bateaux et péniches

1.6- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.

1.7- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.8- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

1.9- Les activités industrielles.

### Article 2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières.

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

2.1- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que

celles directement liées aux commerces et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

2.2- Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface commerciale soit inférieure

- à 200 m<sup>2</sup> en UB, UBB, UBC
- et à 2000 m<sup>2</sup> en UBA.

2.3- Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et d'équipements liés aux sports et aux loisirs, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

2.4- Les constructions et les occupations du sol édifiées dans les zones de risque d'inondation, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) en vigueur.

2.5- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique.

2.6- Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver reportés dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Cf dispositions communes à toutes les zones.

Rappel :

#### **Secteurs de mixité sociale (au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme)**

Conformément aux objectifs de mixité sociale, la zone à urbaniser AUEA et les zones UB, UBA et UBC sont soumises à la réalisation de programmes tels que définis ci-après. Les parcelles et les secteurs concernés sont délimités aux documents graphiques, par une trame particulière.

Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants :

- Secteur n°1 (UBA, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %.
- Secteur n°2 (UBC) : 50 %.
- Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 %
- Secteur n°6 (UB, rue de Pilotes) : 25 %
- Secteur n°7 (UB, Rigny/Chaumière) : 30 %

**Linéaires et secteurs de commerce et d'artisanat à préserver** *(au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)*

**Dans l'ensemble de la zone urbaine, à l'exception de la rue du 2 décembre 1870,** le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

**Le long des voies classées comme « linéaires de commerce et d'artisanat à préserver » sur le document graphique,** dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité du cadre de vie

Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UB/UBA/UBB s'oppose à l'application des articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 à l'ensemble du projet. Ces articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 s'appliquent à chaque terrain issu de la division, sauf en zone UBC, dans laquelle les règles des articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 peuvent s'appliquer à l'ensemble du projet prévu dans la zone.

### Article 4. Emprise au sol

4.1- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder

- 50 % de la superficie du terrain en secteurs UB, UBA ;
- 60 % de la superficie du terrain en secteur UBC ;
- 40 % de la superficie du terrain en secteur UBB.

4.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

4.3- les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50% en secteurs UB et UBA, à 40 % en secteur UBB et à 60 % en secteur UBC, pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UB13.

4.4- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront bénéficier d'une emprise au sol qui pourra être portée jusqu'à 60 %.

### Article 5. Hauteur maximale des constructions

#### 5.1- Hauteur maximale des constructions principales

5.1.1- La hauteur maximale des constructions au faîtage ou au point le plus haut ne pourra excéder :

- 15 mètres en secteur UB ;
- 15 mètres en secteur UBA ;
- 12 mètres en secteur UBB ;
- 18 mètres en secteur UBC.

Dans les secteurs où une hauteur spécifique est reportée aux documents graphiques, les constructions nouvelles devront s'y conformer.

Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction (cf définitions).

### 5.2- Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des annexes édifiées en limite séparative n'excédera pas 2,5 mètres. Les annexes non édifiées en limite séparative n'excéderont pas 4 mètres au faîtage.

### 5.3- Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

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

6.1- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un alignement indiqué aux documents graphiques, les constructions devront s'y conformer.

Dans la zone UBC, les constructions devront s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

6.2- Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriels) de 1 mètre maximum sont autorisées en surplomb de la marge de recul de 5 mètres et 3 mètres. Seuls les escaliers inférieurs à 0,60 mètre de hauteur pourront être implantés dans la marge de recul.

6.3- Les constructions à usage commercial d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6.4- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour permettre l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite. Spécifiquement en zone UBB, pour les unités foncières disposant d'une longueur de façade supérieure à 20 m, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 2,50m vis-à-vis des limites séparatives latérales.

7.2 - En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

Les agrandissements et les extensions sont soumis aux règles de retrait définies ci-dessus.

7.3 - En secteurs UB et UBB, la longueur des façades et pignons des constructions ou partie de construction de plus de 2,5 mètres de hauteur implantée en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

7.4 - Sur la limite formant fond de parcelle (voir définition en annexe), les constructions seront implantées avec un retrait d'une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée en fond de parcelle, une surélévation pourra être autorisée si le mur implanté après travaux n'excède pas 7 mètres de hauteur.

7.5 - Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un retrait minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

7.6 - Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

7.7- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes

7.8- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparatives sont interdits.

## Article 8. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues directes, et de 4 mètres dans le cas contraire.

8.2- Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe ou une piscine ou bassin couverts.

8.3- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face, la longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

## Article 9. Aspect extérieur des constructions

### 9.1- Règles générales

9.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages environnants.

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

9.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

9.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.5- Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

9.1.6- Si les façades excèdent une longueur de 20 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## 9.2- Matériaux des constructions

9.2.1- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

## 9.3- Toitures et ouvertures de toit

9.3.1- Les différentes pentes de toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées. Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la Mansart ou pour des vérandas et annexes.

Spécifiquement en zone UBC, les pentes de toitures devront avoir une valeur comprise entre 5° minimum et 60° maximum.

Sauf en secteur UBC où ils sont interdits, les toits terrasses peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables
- agriculture urbaine
- végétalisation dans un objectif écologique
- récupération et/ou rétention eaux pluviales

Dans le cas d'un toit terrasse, celui-ci devra être masqué par un bandeau.

9.3.2- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

## 9.4- Clôtures

9.4.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres et de 2,50 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En bordure du domaine ferroviaire, cette hauteur maximale est portée à 2,80 mètres.

9.4.2- Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface.

Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques, dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville. Pour



permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

9.4.3- La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres pour les constructions de 1 ou 2 logements et entre 3 et 5,5 mètres pour les constructions comportant plus de 2 logements et les équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général.

9.4.4- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut et de 2,50 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

9.4.5- Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées.

## Article 10. Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### Rappel :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

▪

## Article 11. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### 11.1 – Maîtrise de l'exposition aux risques

11.1.1 - A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

11.1.2 - Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

### 11.2 – Performances énergétiques renforcées

11.2.1 – Dans le seul secteur UBA, pour toute construction neuve d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de faisabilité technique de l'approvisionnement, il est imposé l'utilisation des énergies renouvelables pour couvrir au moins 20% de la couverture des besoins énergétiques des constructions.

## Article 12. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.

12.1- Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

12.2- En zones UB, UBA et UBB, la marge de recul définie à l'article 6.1 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.

Le nombre d'arbres planté compte pour les plantations à réaliser au titre de l'article 12.1.

12.3- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

12.4- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

12.5- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

12.6- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

12.7- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

## Article 13. Part minimale d'espaces verts

13.1- Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

### 13.2- Coefficient d'espaces verts :

13.2-1 – Dans les secteurs UB et UBA, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

13.2-2 – Dans les secteurs UBB, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- Au moins 30% seront traités en espaces verts de pleine terre
- 10% seront traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts sur dalle d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale.

13.2-3 – Dans le secteur UBC, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- Au moins 20% seront traités en espaces verts de pleine terre
- 10% seront traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts sur dalle d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale.

### 13.3- Cas particuliers :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article 14. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Cf dispositions communes à toutes les zones.

Rappel :

14.1- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

14.2- Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités au plan de zonage comme cœurs d'îlots sont inconstructibles, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

14.3- Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

14.4 – L'espace vert paysager à créer en zone UBC, correspondant à l'extension de la coulée verte, et repéré au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et préservant les caractéristiques écologiques du site. Au moins 90% de la superficie devra être maintenue en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

14.5- Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

14.6- Pour la mare figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 3 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

## Stationnement

### Article 15. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Cf dispositions communes à toutes les zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

#### 15.1 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés)

15.1.1- **Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif** le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

#### 15.1.2- Construction à destination d'habitat :

- Pour toute construction à destination d'habitat située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de :
  - 1 place de stationnement par logement
  - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
  
- En zones UB, UBA, UBB, pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de
  - 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m<sup>2</sup> ;
  - 2 places de 61 à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 3 places à partir de 201 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
 avec un minimum d'1 place par logement.
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat
  
- Spécifiquement en zone UBC pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de
  - 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m<sup>2</sup> ;
  - 1,5 place de 61 à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 2 places de 91 à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 3 places à partir de 201 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
 avec un minimum d'1 place par logement.
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

#### 15.1.4- Constructions à destination de bureaux :

- Pour toute construction à destination de bureaux située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction à destination de bureaux située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.5- **Constructions à usage d'industrie, de dépôt** : les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.6- **Commerces et artisanat** : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

15.1.7- **Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat »** repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

15.1.8 – **Hébergements hôteliers** : 1 place pour 4 chambres.

15.1.9 – **Résidences étudiantes et résidences séniors** : 1 place pour 5 logements.

15.1.10. **Les places réservées aux deux-roues motorisés** ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

#### 15.2- Mutualisation des espaces de stationnement

En UBA, dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Ce parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures.

## Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Articles 16 à 20

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Règlement de la zone UE / UEA

---

### Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.

#### Article 1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites.

1.1- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

1.2- Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

1.3- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.4- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.5- La création de pontons ou de dispositifs permettant l'amarrage permanent des bateaux et péniches

1.6- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.

1.7- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.8- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

1.9- Les activités industrielles.

#### Article 2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières.

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :

2.1- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que



celles directement liées au commerce de détail, de proximité et de profession libérale et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

2.2- Les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

2.3- Les constructions et les occupations du sol édifiées dans les zones de risque d'inondation, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) en vigueur.

2.4- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique.

2.5- Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver reportés dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité du cadre de vie

Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UE/UEA s'oppose à l'application des articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 à l'ensemble du projet. Ces articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### Article 4. Emprise au sol

4.1- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder

- 40 % de la superficie du terrain en secteur UE ;
- 30 % de la superficie du terrain en secteur UEA.

Dans les secteurs à risque inondation, cette emprise au sol sera réduite pour tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRi « Marne et Seine » en vigueur ;

4.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

4.3- les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40% en secteur UE et 30 % en secteur UEA pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UE13.

4.4- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront bénéficier d'une emprise au sol qui pourra être portée jusqu'à 60 %.

## Article 5. Hauteur maximale des constructions

### 5.1- Hauteur maximale des constructions principales

5.1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres au faîtage et 9 mètres en cas de toit terrasse.

### 5.2- Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des annexes édifiées en limite séparative n'excédera pas 2,5 mètres. Les annexes non édifiées en limite séparative n'excéderont pas 4 mètres au faîtage.

### 5.3- Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

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

6.1- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

6.2- Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriels) de 1 mètre maximum sont autorisées en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers inférieurs à 0,60 mètre de hauteur pourront être implantés dans la marge de recul.

6.3- Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de recul. Les reconstructions après sinistre sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres.

Les annexes, les extensions/surélévations de constructions existantes et les piscines et bassins couverts et non couverts pourront être implantés au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement.

6.4- Les constructions à usage commercial d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6.5- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes

## Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de recul définies ci-après.

7.2- L'implantation des constructions devra se faire avec un retrait obligatoire de 2,50 mètres sur au moins une des limites latérales, dans la bande constructible des 20 mètres comptée à partir de la marge de recul de 5 mètres. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une longueur de façade inférieure à 8 m, les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales. En cas de divisions de parcelles, un retrait de 2,50 mètres devra être respecté sur chacune des parcelles nouvellement créées et sur la parcelle existante.

7.3- La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres (annexes comprises).

7.4- En cas de retrait,

- lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition), la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

7.5- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

7.6- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 2,5 mètres et les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 mètres.

Cependant dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée sur cette limite une surélévation pourra être autorisée à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 7 m.

7.7- Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres des limites séparatives.

7.8- Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 8 mètres de ces limites, devront présenter un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètre de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois).

7.9- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

7.10- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division, et notamment pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une longueur de façade inférieure à 8 mètres, la construction pourra s'implanter sur les deux limites séparatives.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

7.11- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limites séparatives sont interdits.

## Article 8. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues directes, et de 4 mètres dans le cas contraire.

8.2- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

8.3- Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe ou une piscine ou bassin couverts.

## Article 9. Aspect extérieur des constructions

### 9.1- Règles générales

9.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages environnants.

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

9.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

9.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.5- Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit

9.1.6- Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

9.1.7- Si les façades excèdent une longueur de 20 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### 9.2- Matériaux des constructions

9.2.1- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

### 9.3- Toitures et ouvertures de toit

9.3.1- Les différentes pentes de toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées. Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la Mansart ou pour des vérandas et annexes.

Les toits terrasses peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables
- agriculture urbaine
- végétalisation dans un objectif écologique
- récupération et/ou rétention eaux pluviales

Dans le cas d'un toit terrasse, celui-ci devra être masqué par un bandeau.

9.3.2- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

### 9.4- Clôtures

9.4.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres. En bordure du domaine ferroviaire, cette hauteur maximale est portée à 2,80 mètres.

9.4.2- Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface.

Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques, dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville. Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

9.4.3- La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres pour les constructions de 1 ou 2 logements et entre 3 et 5,5 mètres pour les constructions comportant plus de 2 logements et les équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général.

9.4.4- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

9.4.5- Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées.

9.5.5- En cas de travaux substantiels sur une clôture existante ou d'extension de clôture, les règles ci-avant devront être respectées. Les extensions de clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures existantes.

## Article 10. Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### Rappel :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

## Article 11. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### 11.1 – Maîtrise de l'exposition aux risques

11.1.1 - A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

11.1.2 - Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

## Article 12. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1- Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

12.2- En zones UE et UEA, la marge de recul définie à l'article 6.1 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.

Le nombre d'arbres plantés compte pour les plantations à réaliser au titre de l'article 12.1.

12.3- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

12.4- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

12.5- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

12.6- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

12.7- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

## Article 13. Part minimale d'espaces verts

13.1- Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

### 13.2- Coefficient d'espaces verts :

- En secteur UE, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :
  - Au moins 30% seront traités en espaces verts de pleine terre
  - 20% seront traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts sur dalle d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale.



- En secteur UEA, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :
  - Au moins 30% seront traités en espaces verts de pleine terre
  - 30% seront traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts sur dalle d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale.

### 13.3- Cas particuliers :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article 14. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### Rappel :

14.1- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

14.2- Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités au plan de zonage comme cœurs d'ilots sont inconstructibles, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

14.3- Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

14.4- Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

## Stationnement

### Article 15. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Cf dispositions communes à toutes les zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

#### 15.1 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés)

15.1.1- **Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif** le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

#### 15.1.2- Construction à destination d'habitat :

- Pour toute construction à destination d'habitat située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de :
  - 1 place de stationnement par logement
  - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
  
- Pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de
  - 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m<sup>2</sup> ;
  - 2 places de 61 à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 3 places à partir de 201 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
 avec un minimum d'1 place par logement.
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

#### 15.1.4- Constructions à destination de bureaux :

- Pour toute construction à destination de bureaux située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction à destination de bureaux située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.5- **Constructions à usage d'industrie, de dépôt** : les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.6- **Commerces et artisanat** :

Il sera prévu :

- 1 place par 350 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces,
- 1 place pour 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat.
- une place de livraison d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.7- **Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat »** repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

15.1.8 – **Hébergements hôteliers** : 1 place pour 4 chambres.

15.1.9 – **Résidences étudiantes et résidences séniors** : 1 place pour 5 logements.

15.1.10. **Les places réservées aux deux-roues motorisés** ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

## Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Article 16. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf dispositions communes à toutes les zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

Les voies privées en impasse ne pourront desservir plus de 2 logements.

### Articles 17 à 20

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Règlement de la zone UF / UFA

---

### Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.

#### Article 1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1- Les constructions et installations à usage exclusif d'entrepôts.
- 1.2- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- 1.3- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.4- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- 1.5- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.6- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- 1.7- Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.
- 1.8- En secteur UF : les résidences de tourisme et l'hébergement hôtelier.

#### Article 2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UF 1 :

- 2.1- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes dans la zone.
- 2.2- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

2.3- En secteur UF : Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient destinées à des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

En secteur UFA : Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient des résidences pour étudiants, des foyers pour jeunes travailleurs, des résidences pour personnes âgées, ainsi que des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

2.4- Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver reportés dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité du cadre de vie

Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UF/UFA s'oppose à l'application des articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 à l'ensemble du projet. Ces articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

#### Article 4. Emprise au sol

4.1- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain ;

4.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

4.3- les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 70% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UF13.

#### Article 5. Hauteur maximale des constructions

##### 5.1- Hauteur maximale des constructions principales

5.1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- en secteur UF : 15 mètres, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques
- en secteur UFA : 25 mètres pour les constructions à vocation audiovisuelle ou cinématographique, et 20 mètres pour les autres constructions, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques

Dans les secteurs où une hauteur spécifique est reportée aux documents graphiques, les constructions nouvelles devront s'y conformer.

##### 5.2- Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

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

6.1- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

6.2- Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriel) de 1 mètre maximum sont autorisées en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers inférieurs à 0,60 mètre de hauteur pourront être implantés dans la marge de recul.

6.3- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes

## Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 4 mètres.

7.2- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres et les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres.

7.3- Un retrait est obligatoire sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat. Ce retrait est égal à 8 mètres, si la façade comporte des vues directes. Ce retrait est ramené à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment ( $H/2$ ), s'il n'y a pas de vue directe.

7.4- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

7.5- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes

## Article 8. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1- En l'absence de vues directes, les constructions non contiguës et élevées sur une même propriété, doivent être implantées, les unes des autres, à une distance au moins égale à 4 mètres.

8.2- En présence de vues directes :

- entre deux façades dont l'une comporte des vues directes, la distance ne pourra être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment comportant les vues, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.
- entre deux façades comportant chacune des vues directes, la distance ne pourra être inférieure à la demi-hauteur de la façade du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.

8.3- Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe.

## Article 9. Aspect extérieur des constructions

### 9.1- Règles générales

9.1.1- L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

9.1.2- Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

9.1.3- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

9.1.4- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

9.1.5- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



## 9.2- Matériaux des constructions et couleurs des constructions

9.2.1- Les bardages extérieurs métalliques ne seront admis que dans la limite de 30% de la surface développée des façades du bâtiment.

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

9.2.3- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

9.2.4- Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.

9.2.5- Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces revêtues de bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.

9.2.6- L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elles-mêmes, pourra être réalisé de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

## 9.3- Clôtures

9.3.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres. En bordure du domaine ferroviaire, cette hauteur maximale est portée à 2,80 mètres.

9.3.2- Les clôtures pourront être constituées de haies vives ou d'un grillage

9.3.3- Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,5 mètre.

9.3.4- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

9.3.5- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant

## Article 10. Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Article 11. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### 11.1 – Maîtrise de l'exposition aux risques

11.1.1 - A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

11.1.2 - Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

## Article 12. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1- Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

12.2- En zones UF et UFA, la marge de recul définie à l'article 6.1 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.

Le nombre d'arbres plantés compte pour les plantations à réaliser au titre de l'article 12.1.

12.3- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

12.4- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

12.5- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

12.6- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

12.7- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

## Article 13. Part minimale d'espaces verts

13.1- Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

### 13.2- Coefficient d'espaces verts :

20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

### 13.3- Cas particuliers :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article 14. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### Rappel :

14.5- Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

## Stationnement

### Article 15. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Cf dispositions communes à toutes les zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

#### 15.1 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés)

15.1.1- **Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif** le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

#### 15.1.2- Construction à destination d'habitat prévus à l'article 2.3 :

- Pour toute construction à destination d'habitat située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de :
  - 1 place de stationnement par logement
  - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
  
- Pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de
  - 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m<sup>2</sup> ;
  - 2 places de 61 à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 3 places à partir de 201 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
 avec un minimum d'1 place par logement.
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

#### 15.1.4- Constructions à destination de bureaux :

- Pour toute construction à destination de bureaux située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction à destination de bureaux située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.5- **Constructions à usage d'industrie, de dépôt** : les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.6- **Commerces et artisanat** : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

15.1.7- **Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat »** repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

15.1.8 – **Hébergements hôteliers** : 1 place pour 4 chambres.

15.1.9 – **Résidences étudiantes et résidences séniors** : 1 place pour 5 logements.

15.1.10. **Les places réservées aux deux-roues motorisés** ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

#### 15.2- Mutualisation des espaces de stationnement

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Ce parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures.

## Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Articles 16 à 20

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Règlement de la zone AUEA / AUEB

Les zones AUEA / AUEB sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate, et de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacune d'entre elles.

### Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Article 1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

1.2- Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

1.3- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.4- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.5- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.

1.6- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.7- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

1.8- Les activités industrielles.

#### Article 2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1- Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement de qualité d'ensemble et compatible

avec le programme des équipements publics nécessaire à la densité de la zone considérée et ce :

- .pour le secteur AUEA : au fur et à mesure des équipements internes à la zone
- Pour le secteur AUEB : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure des équipements internes à cette opération d'aménagement.

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures sous réserve du respect de la règle définie ci-dessus et selon les conditions fixées ci-après et les interdictions énumérées à l'article AUI :

2.2- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées au commerce de détail, de proximité et de profession libérale et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

2.3- Les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

2.4- Les constructions et les occupations du sol édifiées dans les zones de risque d'inondation, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) en vigueur.

2.5- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique.

2.6- Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver reportés dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Cf dispositions communes à toutes les zones.

#### Rappel :

#### **Secteurs de mixité sociale (au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme)**

Conformément aux objectifs de mixité sociale, la zone à urbaniser AUEA et les zones UB, UBA et UBC sont soumises à la réalisation de programmes tels que définis ci-après. Les



parcelles et les secteurs concernés sont délimités aux documents graphiques, par une trame particulière.

Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants :

- Secteur n°3 (AUEA, secteur Bellan/avenue de Rigny) : 100 %
- Secteur n°4 (AUEA, secteur Bellan) : 25 %

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité du cadre de vie

Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone AUEA/AUEB s'oppose à l'application des articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 à l'ensemble du projet. Ces articles 4, 6, 7, 8, 12 et 13 s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

#### Article 4. Emprise au sol

4.1- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder

- 50 % de la superficie du terrain en secteur AUEA
- 40 % de la superficie du terrain en secteur AUEB.

4.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

4.3- les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50% en secteur AUEA pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article AUE13.

4.4- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront bénéficier d'une emprise au sol qui pourra être portée jusqu'à 60 %.

#### Article 5. Hauteur maximale des constructions

##### 5.1- Hauteur maximale des constructions principales

5.1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 15 mètres au faîtage et 12 mètres en cas de toit terrasse en secteur AUEA, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques
- 11 mètres au faîtage et 9 mètres en cas de toit terrasse en secteur AUEB

##### 5.2- Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des annexes édifiées en limite séparative n'excédera pas 2,5 mètres. Les annexes non édifiées en limite séparative n'excéderont pas 4 mètres au faîtage.

##### 5.3- Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

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

6.1- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

6.2- Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriel) de 1 mètre maximum sont autorisées en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers inférieurs à 0,60 mètre de hauteur pourront être implantés dans la marge de recul.

6.4- Les constructions à usage commercial d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6.5- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes

## Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

7.2 - En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

Les agrandissements et les extensions sont soumis aux règles de retrait définies ci-dessus.

7.3 – En secteur AUEB, la longueur des façades et pignons des constructions ou partie de construction de plus de 2,5 mètres de hauteur implantée en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

7.4 - Sur la limite formant fond de parcelle (voir définition en annexe), les constructions seront implantées avec un retrait d'une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée en fond de parcelle, une surélévation pourra être autorisée si le mur implanté après travaux n'excède pas 7 mètres de hauteur.

7.5 - Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un retrait minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

7.6 - Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

7.7- Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes

7.8- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparatives sont interdits.

## Article 8. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues directes, et de 4 mètres dans le cas contraire.

8.2- Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe ou une piscine ou bassin couverts.

8.3- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

## Article 9. Aspect extérieur des constructions

## 9.1- Règles générales

9.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages environnants.

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

9.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

9.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.5- Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

9.1.6- Si les façades excèdent une longueur de 20 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts publics.

## 9.2- Matériaux des constructions

9.2.1- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

## 9.3- Toitures et ouvertures de toit

9.3.1- Les différentes pentes de toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées. Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la Mansart ou pour des vérandas et annexes.

Les toits terrasses peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables
- agriculture urbaine
- végétalisation dans un objectif écologique

- récupération et/ou rétention eaux pluviales

Dans le cas d'un toit terrasse, celui-ci devra être masqué par un bandeau.

9.3.2- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

#### 9.4- Clôtures

9.4.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres. En bordure du domaine ferroviaire, cette hauteur maximale est portée à 2,80 mètres.

9.4.2- Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface.

Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques, dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville. Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

9.4.3- La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres pour les constructions de 1 ou 2 logements et entre 3 et 5,5 mètres pour les constructions comportant plus de 2 logements et les équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général.

9.4.4- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

9.4.5- Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées.

## Article 10. Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Cf dispositions communes à toutes les zones.

#### Rappel :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

## Article 11. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### 11.1 – Maitrise de l'exposition aux risques

11.1.1 - A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

11.1.2 - Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

## Article 12. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1- Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

12.2- En zones AUEA et AU EB, la marge de recul définie à l'article 6.1 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.

Le nombre d'arbres plantés compte pour les plantations à réaliser au titre de l'article 12.1.

12.3- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

12.4- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

12.5- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

12.6- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

12.7- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

### Article 13. Part minimale d'espaces verts

13.1- Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

#### 13.2- Coefficient d'espaces verts :

- En secteur AUEA, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- En secteur AUEB, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :
  - Au moins 30 % seront traités en espaces verts de pleine terre
  - 20% seront traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts sur dalle d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale.

#### 13.3-Cas particuliers :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Article 14. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Cf dispositions communes à toutes les zones.



Rappel :

14.1- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

14.5- Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

## Stationnement

### Article 15. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Cf dispositions communes à toutes les zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

**15.1 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés)**

**15.1.1- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif** le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

**15.1.2- Construction à destination d'habitat :**

- Pour toute construction à destination d'habitat située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de :
  - 1 place de stationnement par logement
  - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de
  - 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m<sup>2</sup> ;
  - 2 places de 61 à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 3 places à partir de 201 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

avec un minimum d'1 place par logement.

- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

#### 15.1.4- Constructions à destination de bureaux :

- Pour toute construction à destination de bureaux située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction à destination de bureaux située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.5- **Constructions à usage d'industrie, de dépôt** : les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

15.1.6- **Commerces et artisanat** : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

15.1.7- **Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat »** repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

15.1.8 – **Hébergements hôteliers** : 1 place pour 4 chambres.

15.1.9 – **Résidences étudiantes et résidences séniors** : 1 place pour 5 logements.

15.1.10. **Les places réservées aux deux-roues motorisés** ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

#### 15.2- Mutualisation des espaces de stationnement

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Ce parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures.

## Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Articles 16 à 20

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Dispositions applicables aux zones naturelles

## Règlement de la zone N

---

### Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions.

#### Article 1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitat ;

1.2- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs ;

1.3- L'amarrage permanent de bateaux ou péniches à l'exception des embarcations légères nécessaires à la desserte des îles d'Amour et du Moulin.

#### Article 2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

En zone Naturelle, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1- Les constructions et installations légères liées à l'usage et à la gestion de la voie d'eau, à l'exercice des loisirs nautiques ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.2- Les extensions de bâtiment d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement en chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage ;

2.3- Les annexes des bâtiments d'habitation, d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m au faîtage ou à l'acrotère et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement en tout point de façade) et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage ;

2.4- Dans les secteurs à risque inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » en vigueur ;

2.5- En cas de sinistre non lié à la montée des eaux et/ou à la remontée de nappe phréatique, les constructions existantes pourront être reconstruites à l'identique.

### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Cf dispositions communes à toutes les zones.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité du cadre de vie

#### Article 4. Emprise au sol

4.1- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

#### Article 5. Hauteur maximale des constructions

##### 5.1- Hauteur maximale des constructions principales

5.1.1- La hauteur maximale des constructions et des extensions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faitage ou 7 m à l'acrotère, afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments dans la zone naturelle.

##### 5.2- Hauteur maximale des annexes

5.2.1- La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,60 m au faitage ou à l'acrotère.

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

6.1- L'implantation des constructions se fera en recul par rapport à la crête de la berge de la Marne. Ce recul est fixé à au moins 4 m, sous réserve du respect du PPRI.

Les installations légères et facilement démontables liées aux usages de loisirs et à la gestion de la voie d'eau pourront être implantées suivant un retrait inférieur vis-à-vis de la crête de la berge de la Marne, sous réserve du respect du PPRI et des gestionnaires de la rivière.

## **Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1- L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de la construction existante. En cas de baie, ce retrait sera au minimum de 8 mètres.

## **Article 8. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

8.1- La distance minimale entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

## **Article 9. Aspect extérieur des constructions**

### **9.1- Règles générales**

9.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages environnants.

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

9.1.3- L'architecture des constructions, des annexes et des clôtures doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages naturels.

9.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.

9.1.5- Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

### **9.3- Toitures et ouvertures de toit**

9.3.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant des pentes plus faibles et des toits terrasses

peuvent être autorisés pour les vérandas et les annexes, à condition qu'ils soient masqués par un bandeau. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

9.3.2- Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart » ou pour des vérandas et annexes.

9.3.3- Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### 9.4- Clôtures

9.4.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres.

9.4.2- Les clôtures seront réalisées sous formes de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'une diversité d'essences végétales afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone naturelle.

9.4.3- Les clôtures devront être perméables afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de permettre le passage de la petite faune. Des ouvertures au niveau du sol pourront être aménagées dans ce but.

### Article 10. Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Cf dispositions communes à toutes les zones.

### Article 11. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

#### 11.1 – Performances énergétiques

11.1.1- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

11.1.2- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.



## Article 12. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1- Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

12.2- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

12.3- Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

12.4- Les plantations d'arbres de haute tige ne devront pas comporter d'essences à basses branches afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

## Article 13. Part minimale d'espaces verts

13.1- Au moins 70% de la superficie du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espaces verts d'intérêt écologique.

## Article 14. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

14.1- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

## Article 15. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Cf dispositions communes à toutes les zones

## Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### Article 16. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf dispositions communes à toutes les zones

#### Article 17. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

17.3- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, la destruction des ordures ménagères conformément aux règles du règlement sanitaire applicable dans le Département.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage naturel (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

### Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

#### Article 18. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### 18.1- Alimentation en eau potable

18.1.1- Toutes les constructions d'habitation doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable s'il existe ou être alimentées par des captages, forages, puits particuliers conformes avec la réglementation en vigueur.

18.1.2- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable sans qu'il n'en résulte aucune charge pour les services publics.

## **18.2- Assainissement**

18.2.1- Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quel que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

18.2.2- A défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En l'absence de SPANC, les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux normes nationales en vigueur.

18.2.3- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

18.2.4- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'évacuation et/ou le traitement des eaux usées sans qu'il n'en résulte aucune charge pour les services publics.

## **Article 19 et 20**

Cf dispositions communes à toutes les zones