

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6. Règlement





# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAC .....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE .....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC .....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD .....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE .....	87
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	98
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPMa .....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPMb .....	117
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPMc .....	128
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPMd .....	138
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR .....	148
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1 .....	161
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	164
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	172
GLOSSAIRE et DÉFINITIONS.....	181
Constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme .....	187
Plantations recommandées ou à éviter .....	190
Liste des emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) .....	201
Plan de localisation des emplacements réservés.....	202
Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.....	
2023	



# INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **TORCY**.

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones d'urbanisation future (AU) et en zones naturelles (N) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

## Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

### Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif
  - aux périmètres de travaux publics
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - à la réalisation de réseaux
  - aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain. Parmi ces servitudes d'utilité publique, la commune est concernée par le Plan des surfaces submersibles (PSS) de la vallée de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994, annexé au présent dossier de PLU.

- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

### **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### **Risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.**

Un arrêté préfectoral a créé une servitude afin de prendre en compte ces risques. Les éléments relatifs à ces servitudes figurent ans les annexes servitudes d'utilité publique du PLU.

Selon l'article L.555-16 du Code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Conformément à la loi, ces servitudes encadrent strictement la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH). Elles n'engendrent pas de contrainte d'urbanisme pour les autres catégories de constructions à proximité des canalisations de transport. Pour ces autres constructions, les exploitants des canalisations prennent en compte les évolutions des occupations du sol dans leur voisinage, par la mise en place, le cas échéant de mesures de renforcement de la sécurité.

Concrètement, les contraintes constructives pour les ERP et les IGH seront de deux sortes :

- 1- SUP-majorante : dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH seront soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne pourra être instruit que si cette analyse a recueilli un avis favorable du transporteur, ou à défaut par l'Autorité compétente ;
- 2- SUP-réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation ; les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP seront strictement interdites.

### **Risques d'inondation**

Une partie du territoire est concernée par le Plan des surfaces submersibles (PSS) de la vallée de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994, annexé au présent dossier de PLU. Les zones submersibles sont également reportées sur les plans de zonage (5.1 et 5.2). Au sein de ces zones, les dispositions du PSS s'appliquent.

## Les articles du règlement



### Article 1 : les constructions interdites

Occupations et utilisations du sol interdites



### Article 2 : les constructions autorisées sous condition

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



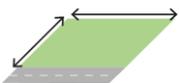
### Article 3 : accès

Comment doit se faire l'accès au terrain ? Les voies nouvelles : quelle doit être leur largeur...



### Article 4 : desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable,  
L'assainissement,  
L'électricité



### Article 5 : superficie minimum des terrains

Supprimé par la loi ALUR



### Article 6 : implantation de la construction par rapport à la rue

A quelle distance de la rue les constructions doivent-elles s'implanter (à l'alignement, en retrait de X mètres...)?



### Article 7 : implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

A quelle distance des terrains voisins doit-on implanter les constructions ?



### Article 8 : implantation de deux constructions sur un même terrain

A quelle distance les constructions doivent-elles s'implanter sur un même terrain ?



### Article 9 : emprise au sol des constructions

Sur quelle surface du terrain peut-on construire ?



### Article 10 : hauteur maximale des constructions

A quelle hauteur maximale construire ?



### Article 11 : aspect extérieur des constructions

Quelles caractéristiques architecturales ? Quel type de toitures, de clôtures...



### Article 12 : stationnement

Le stationnement des voitures et des vélos. Combien de places sont nécessaires pour chaque construction ?



### Article 13 : espaces libres

Espaces verts, jardins, plantations. Quel pourcentage d'espaces planter pour chaque construction ?



### Article 14 : COS

Supprimé par la Loi ALUR



## Article 15 : performances énergétiques

---

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales



## Article 16 : réseaux électroniques

---

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La **zone UA** correspond au centre ancien. Localisée de part et d'autre de la rue de Paris, cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel. L'objectif est de poursuivre un développement maîtrisé et diversifié sur ce secteur, tout en prenant en compte la présence de certaines belles demeures et leurs jardins.

Pour rappel, la zone UA est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UA****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE 2 - UA****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations que du commerce, de l'artisanat ou des bureaux le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage est interdit ;
- Pour les secteurs identifiés en linéaires commerciaux à créer, les rez de chaussée sur rue doivent être à destination de commerces, d'artisanat ou de bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle

**ARTICLE 3 - UA****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### **3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes (ces caractéristiques s'imposent pour les voies, chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage).

#### **3-4-1 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins**

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute sa longueur.

#### **3-4-2 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone**

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque la voie nouvelle créée est à sens unique,
- Lorsque l'emprise de la voie nouvelle créée n'excède pas 50 mètres de longueur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies nouvelles, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE 4 - UA**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

#### **4-2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

#### **4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

## **ARTICLE 5 - UA**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

## **ARTICLE 6 - UA**

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Rappel :

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

### 6-1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois lorsque que le rez de chaussée en vis-à-vis de la rue est à destination de logement un recul de 2 mètres minimum est possible. En cas de retrait une clôture doit marquer la continuité bâtie à l'alignement.

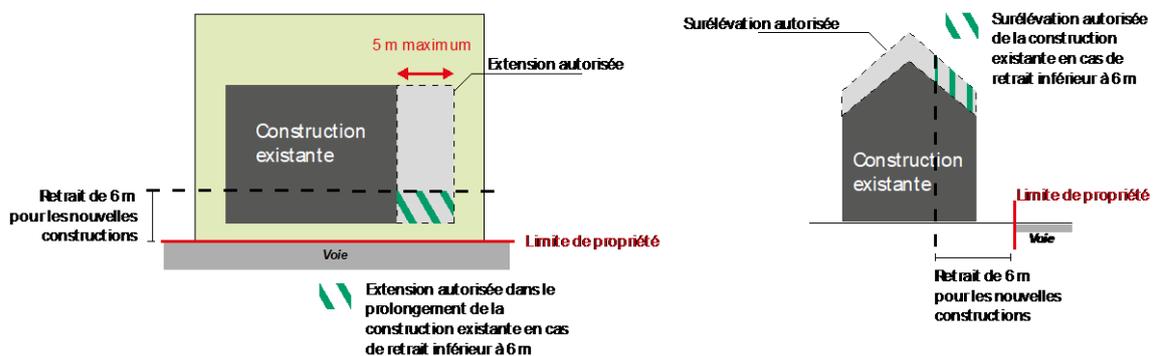
Une implantation en recul de l'alignement est imposée lorsqu'il s'agit de préserver un mur de clôture en meulière, dans ce cas la construction s'implante avec un recul minimum de 2 mètres.

### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

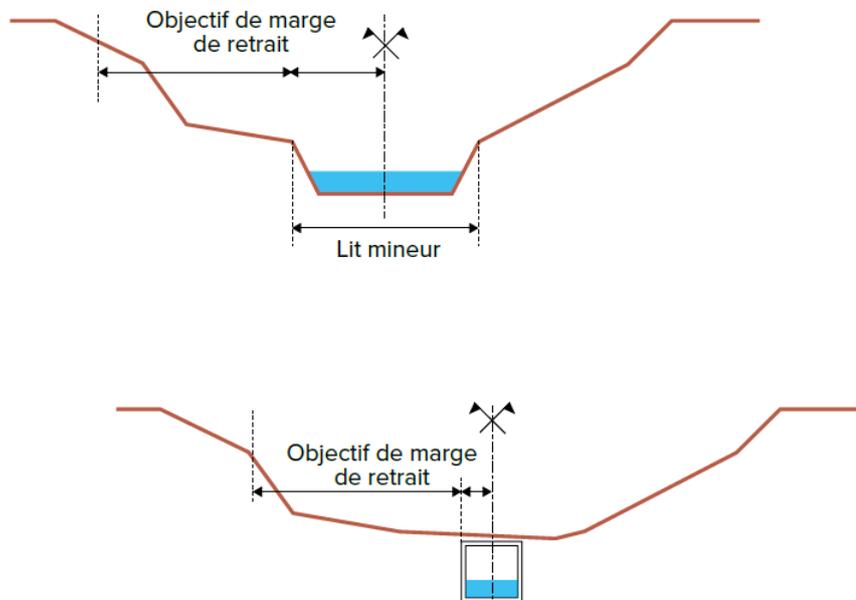
**6-2-2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

**6-2-3** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-2-4 A** l'intersection de deux voies, les nouvelles constructions et les nouvelles clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé joignant le bas des deux côtés de 5 mètres de l'angle formé par l'alignement des deux voies.

**6-2-5** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UA

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

**7-1-1** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

#### 7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point depuis la façade doit être égale à **6 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues. Cette distance est ramenée à **3 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

#### 7-2 Règles particulières

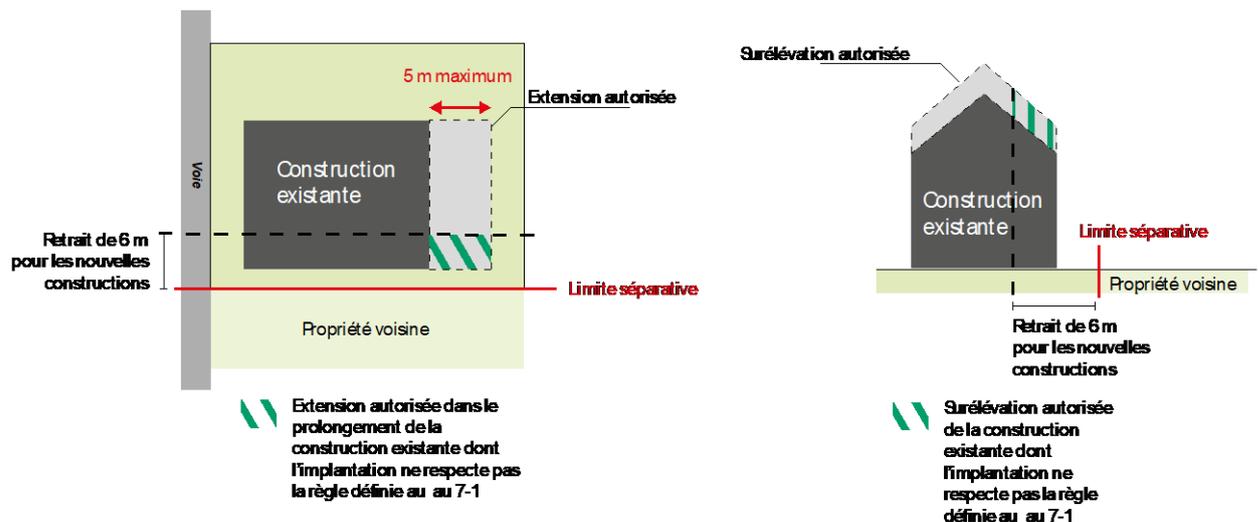
**7-2-1** Les constructions annexes de moins de **8 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.

**7-2-2** Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicules dont l'emprise au sol est comprise entre **8 m<sup>2</sup>** et **25 m<sup>2</sup>** et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

**7-2-3** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

**7-2-4** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-5** Pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



**7-2-6** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues et à **3 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

## ARTICLE 8 - UA

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **8 mètres** si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues,
- **4 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.

#### 8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - UA

### L'emprise au sol des constructions

**9-1** L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

**9-2** L'emprise au sol des constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## ARTICLE 10 - UA

### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

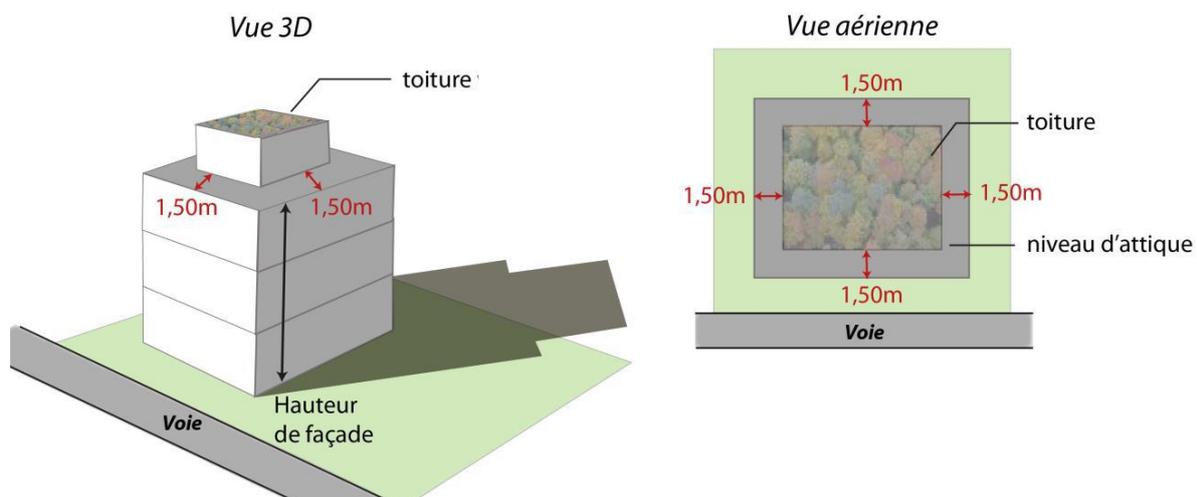
Toutefois, lorsque la pente du terrain à l'aplomb de la construction est supérieure ou égale à 10% une majoration des règles de hauteur de 1 mètre au point le plus défavorable est autorisée au-delà des dispositions fixées au 10-2.

#### 10-2 Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **13 mètres** au faîtage, soit R+2+Combles ou R+2+ attique.

Dans le cas d'un traitement du dernier niveau en attique, celui-ci doit être en recul de la façade avec un minimum de 1,5 mètre. La hauteur à l'égout est calculée au niveau de la façade droite hors attique.



La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et/ou extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut de la construction.

### 10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

## ARTICLE 11 - UA

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

##### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

A l'intérieur du secteur UA\* les toitures doivent être à pentes. Toutefois, certains éléments de toiture peuvent être traités en toiture terrasse, ils doivent rester ponctuels et ne représenter au maximum que 20% de la surface totale de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### ▪ Les façades

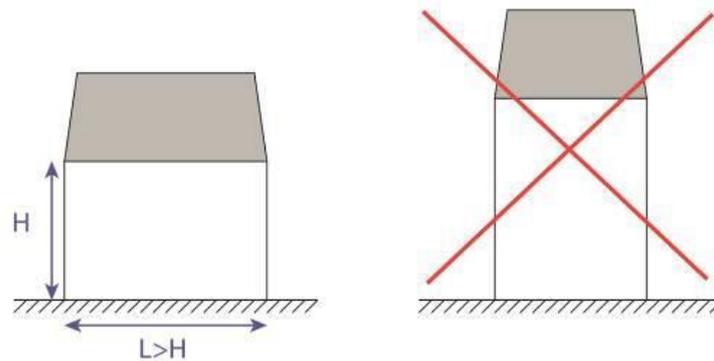
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



#### ▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

### 11-2 Les éléments techniques

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.

Les murs en pierre peuvent être prolongés en conservant la hauteur du mur existant sous réserve de ne pas dépasser 2,5 mètres.

#### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

### 11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs, donnant sur la rue, prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettraient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

## ARTICLE 12 - UA

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles implantées à l'alignement la création de places de stationnement en accès direct depuis la rue est interdite.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

Pour les constructions à destination de logement réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdites. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

Pour les constructions à destination de logement réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdites. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place pour trois chambres ou logements

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places commandées sont interdites. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Toutefois, un nombre limité de places aériennes peut être réalisé si le maître d'ouvrage en justifie la nécessité pour le fonctionnement de l'établissement.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

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

- 0,8 place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

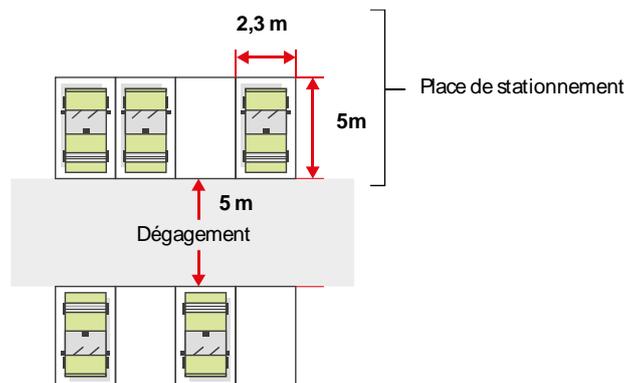
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

### 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

## **ARTICLE 13 - UA**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **13-2 Dispositions générales**

##### **13-2-1 Les espaces libres**

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre. Cela comprend les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés à condition qu'elles comprennent au minimum 60 cm de terre végétale.

Les dispositifs semi perméables (Evergreen notamment) ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces libres végétalisés.

##### **13-2-2 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdites. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

##### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## **ARTICLE 14 - UA**

### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - UA****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 - UA****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAC

La **zone UAC** regroupe les secteurs commerciaux de la commune, notamment autour du centre commercial BAY 1. Les règles prennent en compte la particularité des constructions tout en permettant leur évolution.

Pour rappel, la zone UAC est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UAC****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de bureaux, de logement, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE U2 - UAC****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient destinées exclusivement au gardiennage et/ou au fonctionnement des activités présentes sur le terrain.

**2-4** Les constructions à destination de bureaux à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-5** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-6** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**ARTICLE 3 - UAC****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

**3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**ARTICLE 4 - UAC**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

**4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

**4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

**4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

**ARTICLE 5 - UAC**

**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE 6 - UAC**

**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**Rappel :**

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

**6-1 Règle générale**

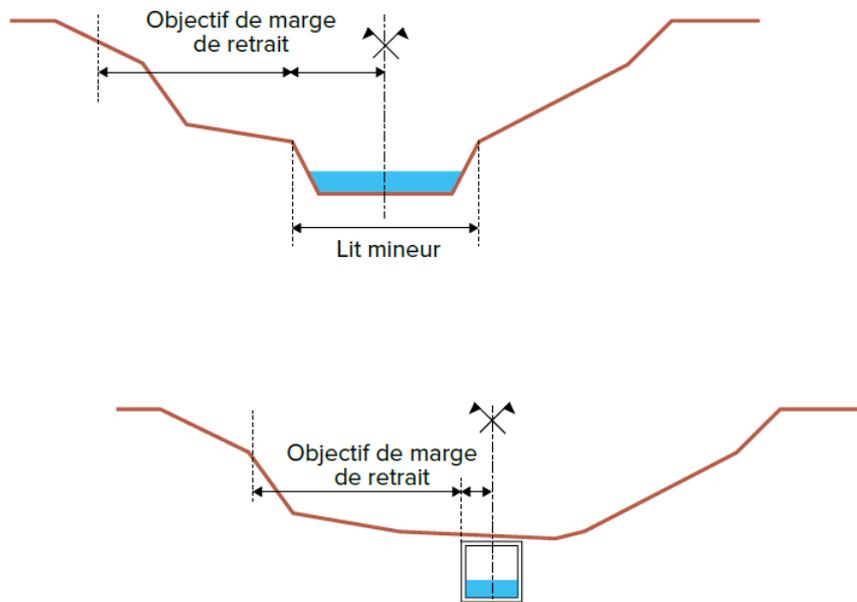
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de **3 mètres** minimum.

**6-2 Règles particulières**

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**6-2-2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

**6-2-3** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UAC

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être égale à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **4 mètres** si elle comporte des vues et à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si elle ne comporte pas de vues.

#### 7-2 Règles particulières

**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues et à **3 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

## ARTICLE 8 - UAC

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L=H/2$ ) avec un minimum de **4 mètres**.

#### 8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - UAC

### L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

## ARTICLE 10 - UAC

### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

Toutefois, lorsque la pente du terrain à l'aplomb de la construction est supérieure ou égale à 10% une majoration des règles de hauteur de 1 mètre au point le plus défavorable est autorisée au-delà des dispositions fixées au 10-2.

#### 10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **18 mètres** au point le plus haut.

#### 10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs après travaux ne dépassent pas les hauteurs maximales de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

## ARTICLE 11 - UAC

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

#### ▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

#### ▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

### **11-2 Les éléments techniques**

#### ▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

#### ▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,

- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

## ARTICLE 12 - UAC

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles implantées à l'alignement la création de places de stationnement en accès direct depuis la rue est interdite.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdites. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

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

- **0,8** place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

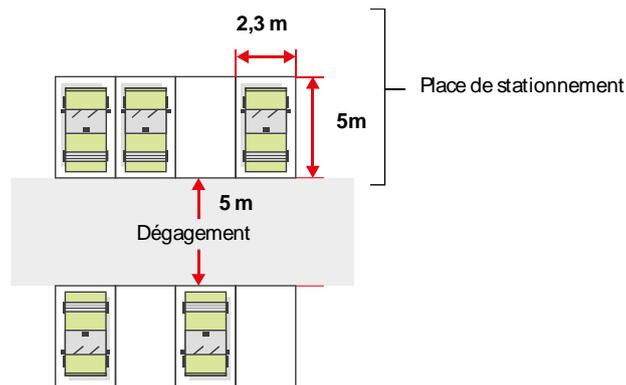
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

**ARTICLE 13 - UAC****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales****13-2-1 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13-2-2 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE 14 - UAC****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - UAC****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 - UAC****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

La **zone UAE** reprend notamment les deux grands secteurs économiques du territoire, à savoir la Zone d'activités économiques du chemin de Croissy, située au sud du territoire, et la Zone d'activités industrielles de Torcy, implantée de part et d'autre de la RD 199. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site.

Pour rappel, la zone UAE est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Elle est aussi concernée par le Plan des surfaces submersibles (PSS).

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UAE****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de logement à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE U2 - UAE****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité des entreprises présentes sur la zone ou souhaitant s'y installer, ou à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne anormale pour les constructions à destination d'habitation avoisinantes ou pour les usagers de la zone ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone dans laquelle elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient destinées exclusivement au gardiennage et/ou au fonctionnement des activités présentes sur le terrain.

**2-4** Les constructions à destination de commerce à condition qu'elles soient situées sur des terrains ayant une façade en vis à vis de l'avenue de Lingenfeld, de la rue de Paris et de l'avenue Louis Aragon ou sur les linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage.

**2-5** Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations que du commerce, de l'artisanat ou des bureaux le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage est interdit ;
- Pour les secteurs identifiés en linéaires commerciaux à créer, les rez de chaussée sur rue doivent être à destination de commerces, d'artisanat ou de bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle

**2-6** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de la surface de plancher de cette autre occupation. En zone UAE\*, cette superficie ne doit pas excéder 50% de la surface de plancher de cette autre occupation.

**2-7** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-8** Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisés :

- Le stockage de matériaux à condition d'être placé dans des box à ciel ouvert
- Le dépôt temporaire de déchets à condition d'être stocké dans des bennes à ciel ouvert.

Rappel : les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **ARTICLE 3 - UAE**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

#### **3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

### **ARTICLE 4 - UAE**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

#### **4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

### **ARTICLE 5 - UAE**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

## ARTICLE 6 - UAE

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### Rappel :

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

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

#### 6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de **2 mètres** minimum.

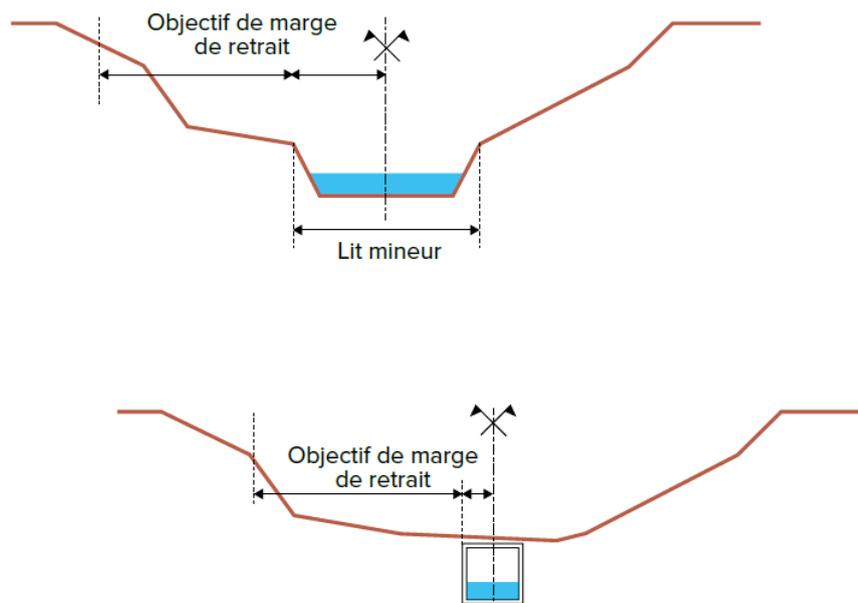
#### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**6-2-2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

**6-2-3** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

**6-2-4** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



**6-2-5** Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

**ARTICLE 7 - UAE****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

**7-1 Règle générale**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être à égale à **2,5 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **5 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

**7-2 Règles particulières**

**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues et à **3 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

**7-2-4** Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

**ARTICLE 8 - UAE****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

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

**8-1 Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **5 mètres**.

**8-2 Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

**ARTICLE 9 - UAE****L'emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

**ARTICLE 10 - UAE****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

Toutefois, lorsque la pente du terrain à l'aplomb de la construction est supérieure ou égale à 10% une majoration des règles de hauteur de 1 mètre au point le plus défavorable est autorisée au-delà des dispositions fixées au 10-2.

**10-2 Règles générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder **20 mètres** au point le plus haut.

**10-3 Règles particulières**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

**ARTICLE 11 - UAE****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

- **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

**11-2 Les éléments techniques**

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

## ARTICLE 12 - UAE

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles implantées à l'alignement la création de places de stationnement en accès direct depuis la rue est interdite.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdites. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

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

- **0,8** place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie :**

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place pour **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

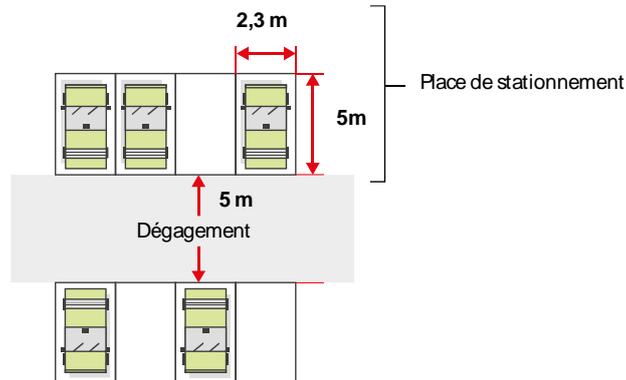
Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,

- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de [l'article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de [l'article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

**ARTICLE 13 - UAE****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales****13-2-1 Les espaces libres**

15 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre. Cela comprend les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés à condition qu'elles comprennent au minimum 60 cm de terre végétale.

Les dispositifs semi perméables (Evergreen notamment) ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces libres végétalisés.

**13-2-2 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE 14 - UAE****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - UAE****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **ARTICLE 16 - UAE**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

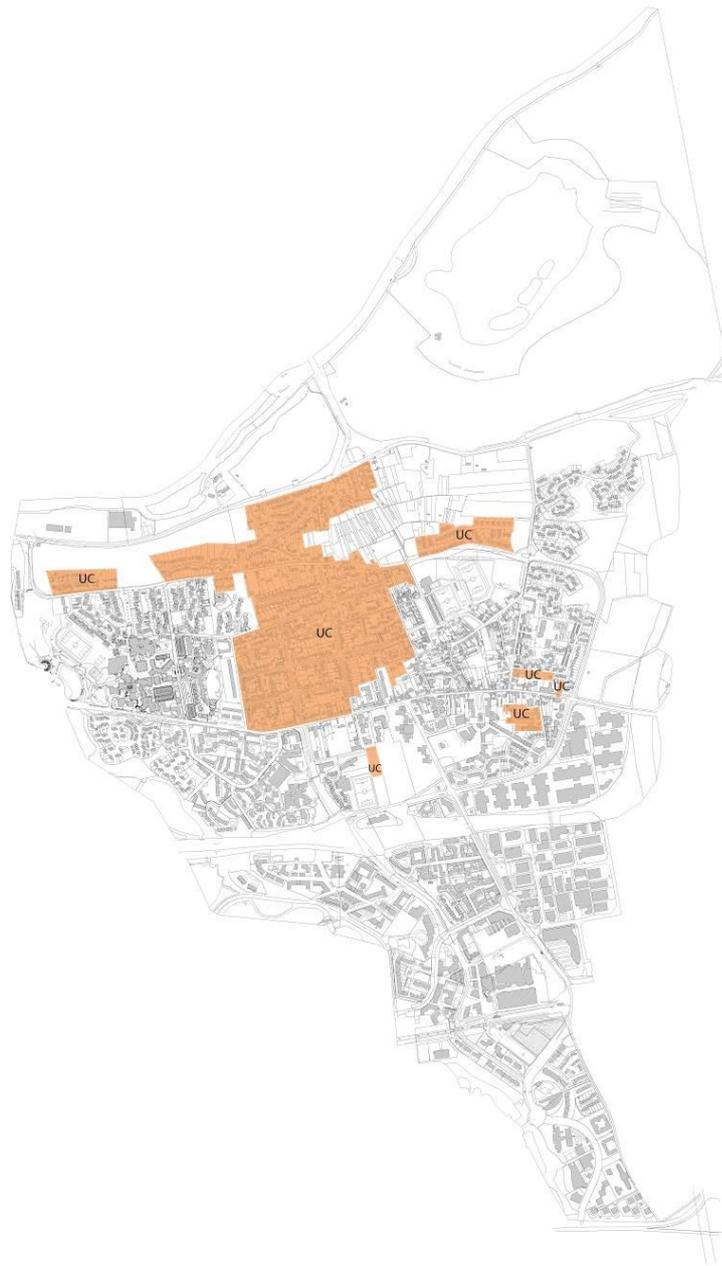
Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La **zone UC** correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire qui se sont constitués « spontanément » au gré de divisions foncières. Habitat majoritairement construit avant la Ville Nouvelle, en extension du centre-ville et sur le coteau de la Marne, il s'agit de maintenir sa forme urbaine actuelle en évitant une densification anarchique par division de terrain, tout en permettant l'évolution des logements.

Pour rappel, la zone UC est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UC****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE 2 - UC****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'exécède pas 200m<sup>2</sup> ;

**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-3** Le stationnement des caravanes à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, et de ne pas représenter un habitat permanent.

**ARTICLE 3 - UC****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

**3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes (ces caractéristiques s'imposent pour les voies, chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage).

**3-4-1 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins**

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute sa longueur.

**3-4-2 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone**

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque la voie nouvelle créée est à sens unique,
- Lorsque l'emprise de la voie nouvelle créée n'excède pas 50 mètres de longueur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies nouvelles, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE 4 - UC

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### 4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

#### 4.2 Assainissement

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

#### 4-3 Gestion des pluies courantes

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

## ARTICLE 5 - UC

### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

## ARTICLE 6 - UC

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### Rappel :

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

#### 6-1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait de **6 mètres** minimum et à une distance maximale de **30 mètres** à partir de l'alignement.

#### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Les constructions annexes de moins de **8 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

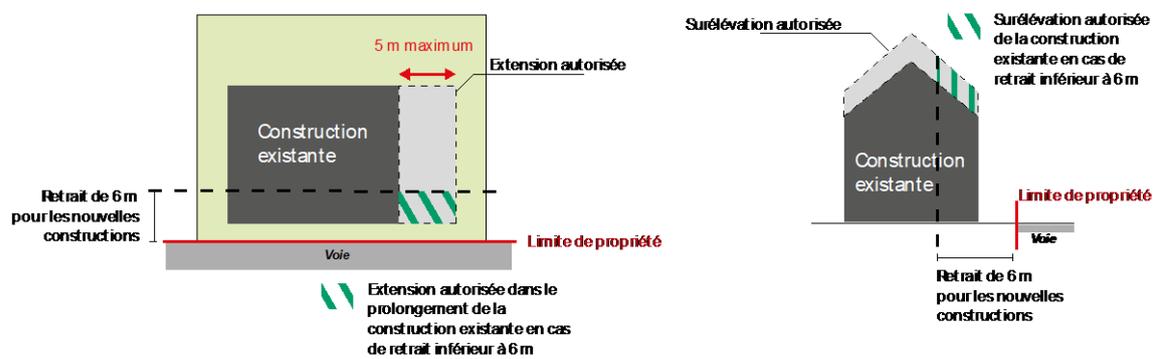
**6-2-2** Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est comprise entre **8 m<sup>2</sup>** et **25 m<sup>2</sup>** et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

**6-2-3** Les piscines extérieures peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l’alignement.

**6-2-4** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

**6-2-5** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

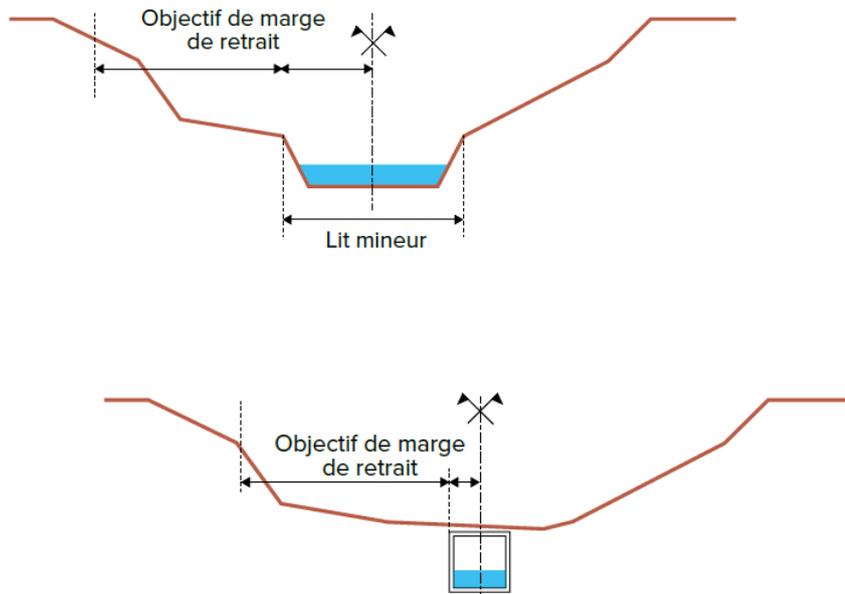
**6-2-6** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-2-7** En dérogation à l’article R.123-10-1 du Code de l’urbanisme : dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d’un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**6-2-8** A l’intersection de deux voies, les nouvelles constructions et les nouvelles clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé joignant le bas des deux côtés de 5 mètres de l’angle formé par l’alignement des deux voies.

**6-2-9** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## Article 7 - UC

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

##### 7-1-1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

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

La distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être de **3 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

##### 7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain de **15 mètres** minimum.

#### 7-2 Règles particulières

**7-2-1** Les constructions annexes de moins de **8 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.

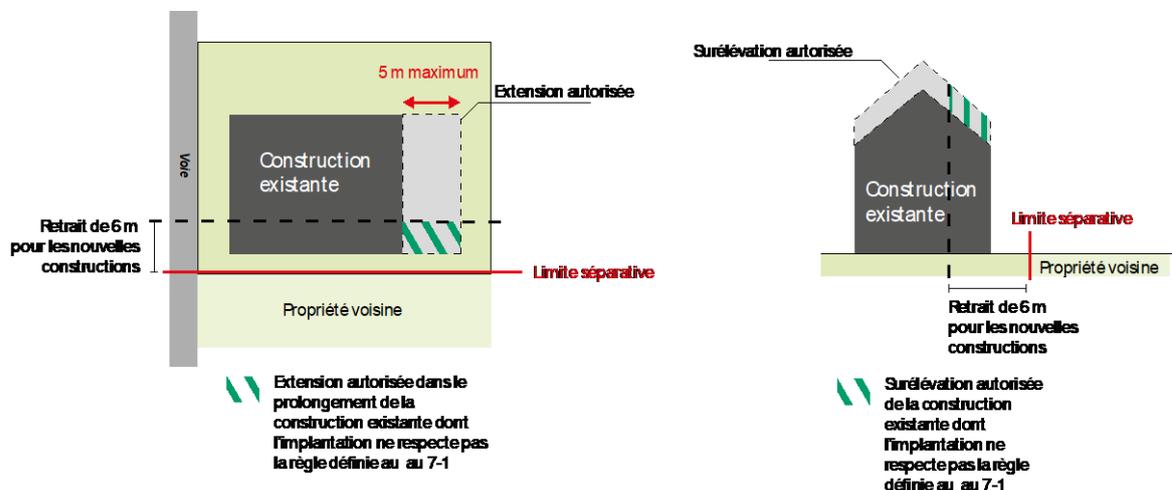
**7-2-2** Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est comprise entre **8 m<sup>2</sup>** et **25 m<sup>2</sup>** et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

**7-2-3** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

**7-2-4** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-5** Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. L'ouverture de vue nouvelle sur une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la distance en tout point de la façade par rapport à la limite séparative en vis-à-vis soit au minimum de 3,5 mètres.

Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas. L'ouverture de vue nouvelle sur une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la distance en tout point de la façade par rapport à la limite séparative en vis-à-vis soit au minimum de 3,5 mètres.



**7-2-6** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues et à **3 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

**7-2-7** En dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**7-2-8** Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

## ARTICLE 8 - UC

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à :

- **6 mètres minimum**, si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues,
- **12 mètres minimum**, si une au moins des façades en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues.
- **21 mètres minimum**, si les deux façades en vis-à-vis comportent des vues.

#### 8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**8-3** En dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE 9 - UC

### L'emprise au sol des constructions

**9-1** L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **25 %** de la superficie totale du terrain.

Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 30m<sup>2</sup> maximum est autorisée pour l'extension des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement.

**9-2** L'emprise au sol des constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

**9-3** En dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE 10 - UC

### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

Toutefois, lorsque la pente du terrain à l'aplomb de la construction est supérieure ou égale à 10% une majoration des règles de hauteur de 1 mètre au point le plus défavorable est autorisée au-delà des dispositions fixées au 10-2.

### 10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit, et **7 mètres** au faîtage. Uniquement pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut de la construction.

### 10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

Par ailleurs, au-delà de la hauteur maximale fixée au 10-2, une surélévation de la hauteur du faîtage et de l'égout dans la limite de 1 mètre maximum (soit 8 mètres au faîtage et 4,5 mètres à l'égout) est autorisée pour la surélévation des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement. La surélévation de 1 mètre à la gouttière et au faîtage est autorisée sur l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et sur les extensions autorisées au titre du présent règlement notamment par les articles 6,7 et 9.

## ARTICLE 11 - UC

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Les toitures doivent être à pente. Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les extensions des constructions existantes et sont interdites pour les constructions nouvelles, y compris pour les annexes.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

#### ▪ Les façades

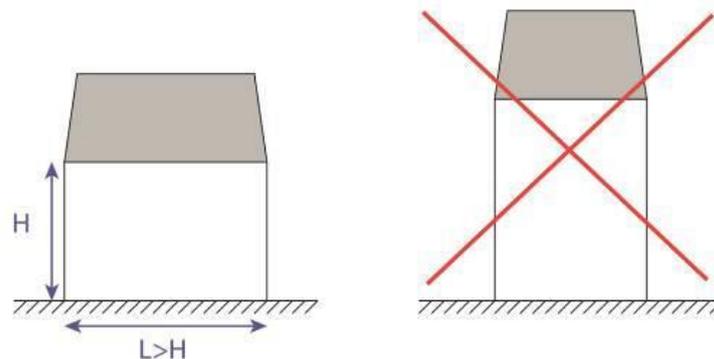
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



## 11-2 Les éléments techniques

### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

#### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article L **151-19** du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

### 11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs, donnant sur la rue, prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

#### **11-5 Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**

Le document graphique repère les alignements d'arbres qui doivent être protégés. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite. Dans ce dernier cas, il sera procédé à la replantation d'au moins un arbre de haute tige de la même espèce végétale ou d'espèce locale.

### **ARTICLE 12 - UC**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### **12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux  
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.  
Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux.  
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.  
Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

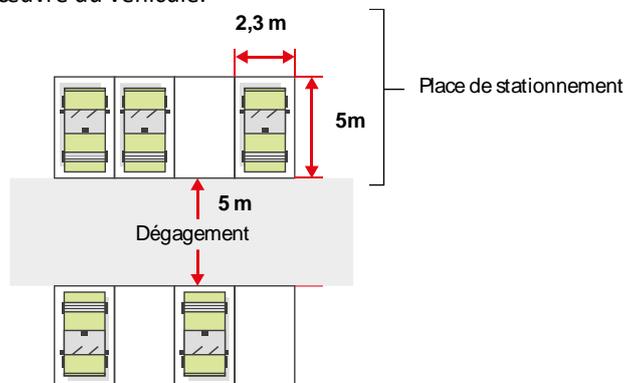
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

## ARTICLE 13 - UC

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### 13-2 Dispositions générales

##### 13-2-1-Les espaces libres

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre avec un minimum de 100m<sup>2</sup> de pleine terre par logement présent (existant ou créé) sur le terrain, hors espaces de stationnement. Cela comprend les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés à condition qu'elles comprennent au minimum 60 cm de terre végétale.

Les dispositifs semi perméables (Evergreen notamment) ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces libres végétalisés.

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

##### 13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

**ARTICLE 14 - UC****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - UC****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

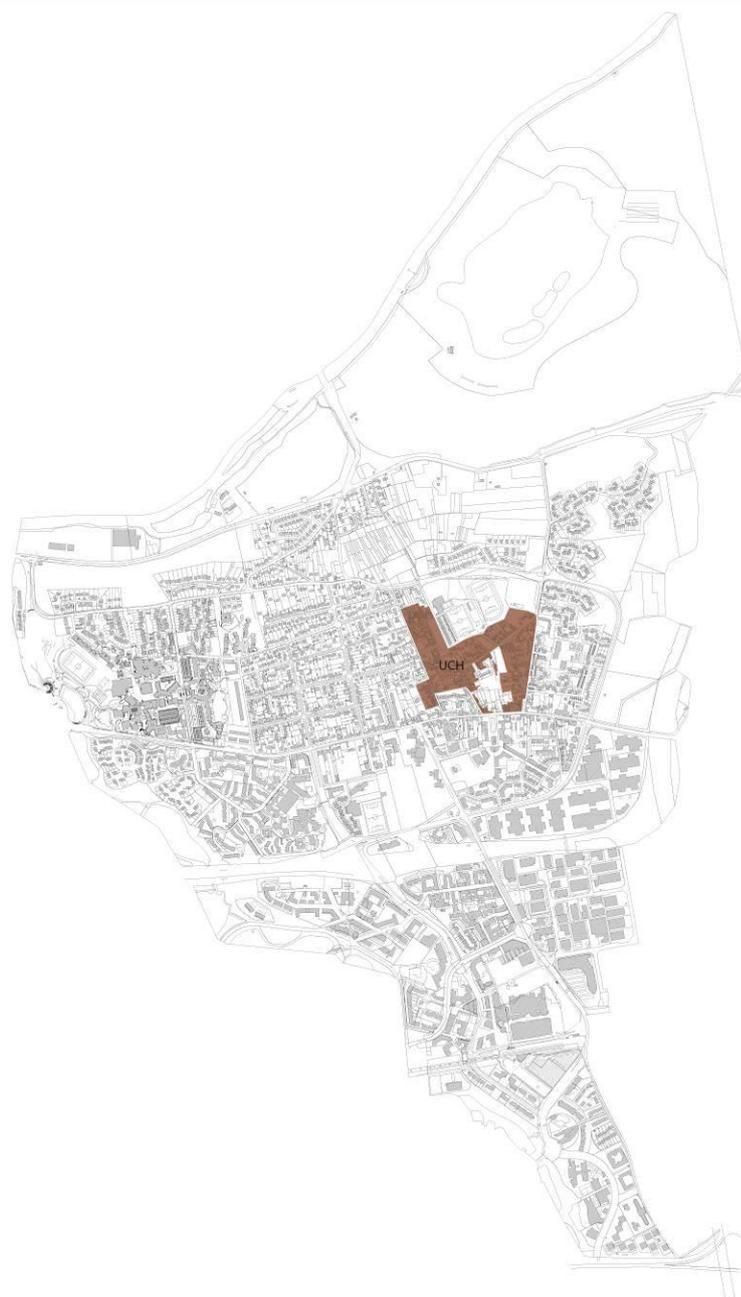
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 - UC****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCH**

La **zone U Centre Historique (UCH)** regroupe les constructions les plus anciennes de la ville, le vieux village. Elle intègre une part du patrimoine bâti pré-Ville Nouvelle de Torcy. L'objectif est d'assurer la protection de ce patrimoine et de garantir la bonne insertion paysagère et architecturale des futures constructions.

Plan de délimitation indicatif

**ARTICLE 1 - UCH****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE 2 - UCH****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15% de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations que du commerce, de l'artisanat ou des bureaux le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage est interdit ;
- Pour les secteurs identifiés en linéaires commerciaux à créer, les rez de chaussée sur rue doivent être à destination de commerces, d'artisanat ou de bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle

**ARTICLE 3 - UCH****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou

éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### **3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes (ces caractéristiques s'imposent pour les voies, chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage).

#### **3-4-1 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins**

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute sa longueur.

#### **3-4-2 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone**

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque la voie nouvelle créée est à sens unique,
- Lorsque l'emprise de la voie nouvelle créée n'excède pas 50 mètres de longueur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies nouvelles, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE 4 - UCH**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

#### **4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

## **ARTICLE 5 - UCH**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

## ARTICLE 6 - UCH

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### Rappel :

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

#### 6-1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois lorsque que le rez de chaussée en vis-à-vis de la rue est à destination de logement un recul de **2 mètres** minimum est possible. En cas de retrait une clôture doit marquer la continuité bâtie à l'alignement.

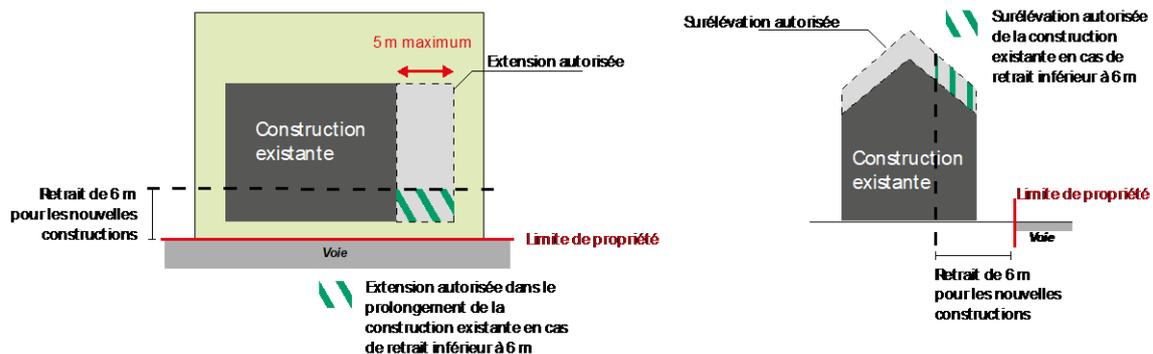
Une implantation en recul de l'alignement est imposée lorsqu'il s'agit de préserver un mur de clôture en meulière, dans ce cas la construction s'implante avec un recul minimum de **2 mètres**.

#### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

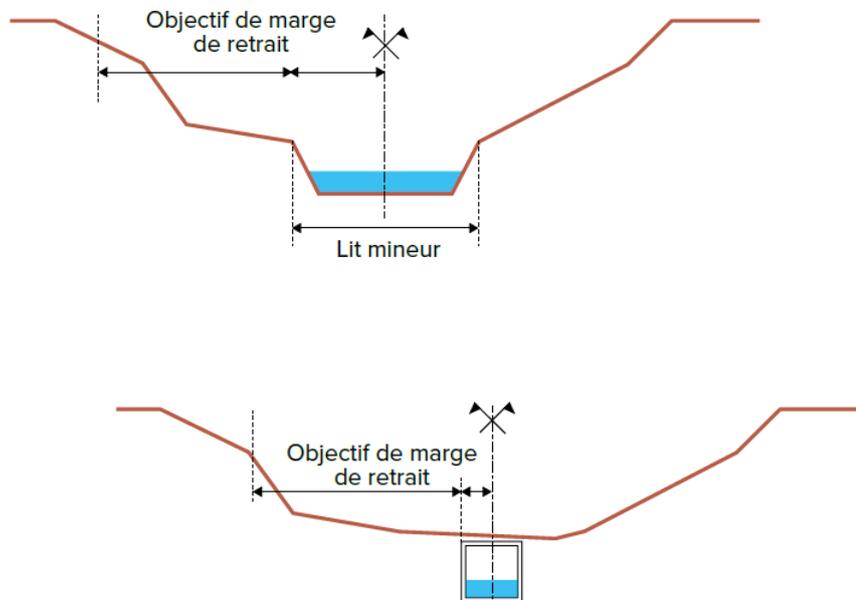
**6-2-2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

**6-2-3** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-2-4 A** l'intersection de deux voies, les nouvelles constructions et les nouvelles clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé joignant le bas des deux côtés de 5 mètres de l'angle formé par l'alignement des deux voies.

**6-2-5** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UCH

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

**7-1-1** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

#### 7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance comptée en tout point depuis la façade doit être égale à **6 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

Cette distance est portée à **3 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

#### 7-1-3 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de **10 mètres**.

#### 7-2 Règles particulières

**7-2-1** Les constructions annexes de moins de **8 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.

**7-2-2** Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicules dont l'emprise au sol est comprise entre **8 m<sup>2</sup>** et **25 m<sup>2</sup>** et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale

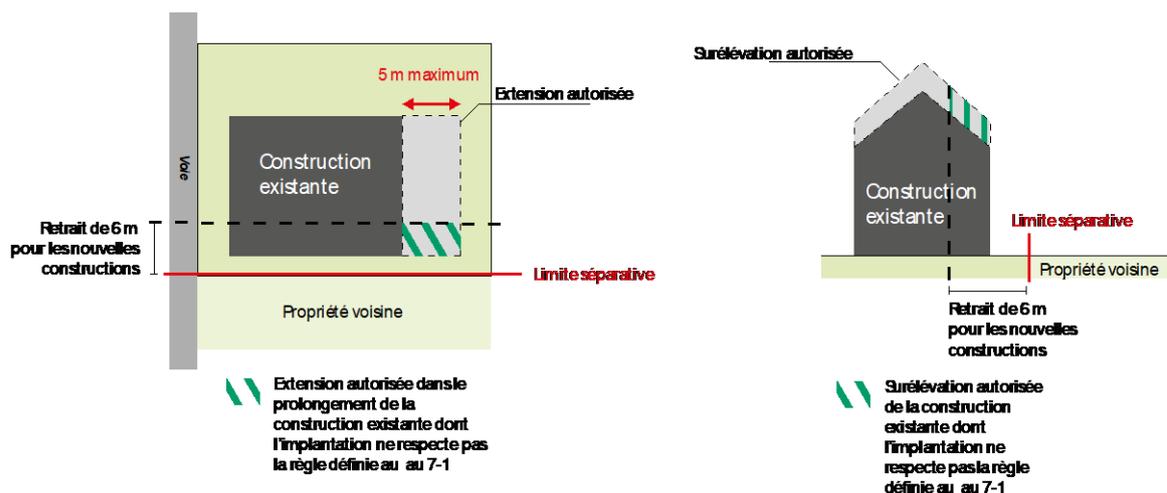
n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

**7-2-3** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

**7-2-4** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-5** Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.

Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-3 (retrait de 10 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.



**7-2-6** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues et à **3 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

**ARTICLE 8 - UCH**  
**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8-1 Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **16 mètres** si les deux façades en vis-à-vis comportent des vues,
- **12 mètres** si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues,
- **6 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.

## 8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - UCH

### L'emprise au sol des constructions

**9-1** L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 30m<sup>2</sup> maximum est autorisée pour l'extension des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement.

**9-2** L'emprise au sol des constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## ARTICLE 10 - UCH

### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

Toutefois, lorsque la pente du terrain à l'aplomb de la construction est supérieure ou égale à 10% une majoration des règles de hauteur de 1 mètre au point le plus défavorable est autorisée au-delà des dispositions fixées au 10-2.

#### 10-2 Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage, soit R+1+Combles.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et/ou extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut de la construction.

#### 10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

## ARTICLE 11 - UCH

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Les toitures doivent être à pentes. Toutefois, certains éléments de toiture peuvent être traités en toiture terrasse, ils doivent rester ponctuels et ne représenter au maximum que 20% de la surface totale de la toiture. Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

#### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

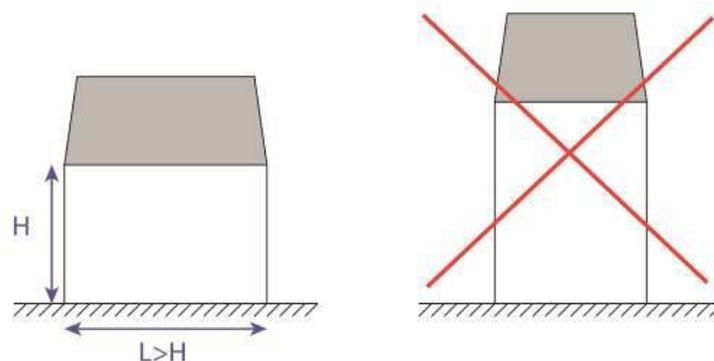
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



#### ▪ Prescriptions pour les ravalements :

Façades visibles depuis l'espace public : Enduit traditionnel à la chaux taloché pour le soubassement, gratté fin pour les tapisseries et lissé pour les modénatures plus claires (bandeaux ou corniches, chaînes d'angle, bandeaux d'encadrement de baies et de porte).

Les façades secondaires peuvent être traitées d'une façon plus économique : enduit à pierres vues (maison en pierre).

Les menuiseries des portes et fenêtres seront de préférence peintes (couleurs foncées ou pastel).

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

**11-2 Les éléments techniques**

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.

Les murs en pierre peuvent être prolongés en conservant la hauteur du mur existant sous réserve de ne pas dépasser 2,5 mètres.

#### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

### 11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs, donnant sur la rue, prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

### 11-5 Espaces verts protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère du patrimoine végétal à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces ne sont pas constructibles. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces, sont admis les aménagements et installations nécessaires à leur fonctionnement tels que les aires de jeux ou de stationnement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt végétal initial.

## ARTICLE 12 - UCH

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles implantées à l'alignement la création de places de stationnement en accès direct depuis la rue est interdite.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1,5 place par logement et 1 place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

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

- **0,8** place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

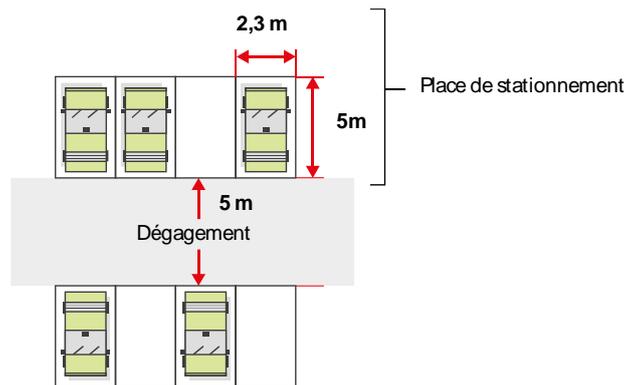
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

**ARTICLE 13 - UCH****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales****13-2-1 Les espaces libres**

**30 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre. Cela comprend les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés à condition qu'elles comprennent au minimum 60 cm de terre végétale.

Les dispositifs semi perméables (Evergreen notamment) ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces libres végétalisés.

**13-2-2 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien. Ces dispositions ne s'imposent pas dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE 14 - UCH****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - UCH****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **ARTICLE 16 - UCH**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La **zone UD** intègre les opérations de logements « organisées » réalisés majoritairement lors de la construction de la Ville Nouvelle. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées, afin de pouvoir créer une pièce en plus par exemple.

Pour rappel, la zone UD est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UD****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE 2 - UD****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions nouvelles non interdites à l'article 1 à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m<sup>2</sup>** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m<sup>2</sup> est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement.

**2-2** Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-4** Le stationnement des caravanes à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, et de ne pas représenter un habitat permanent.

**ARTICLE 3 - UD****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3-2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3-3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

**3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes (ces caractéristiques s'imposent pour les voies, chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage).

**3-4-1 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins**

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute sa longueur.

**3-4-2 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone**

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque la voie nouvelle créée est à sens unique,
- Lorsque l'emprise de la voie nouvelle créée n'excède pas 50 mètres de longueur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies nouvelles, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**ARTICLE 4 - UD**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

**4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

**4-2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

**4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

**ARTICLE 5 - UD**

**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE 6 - UD**

**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**Rappel :**

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

**6-1 Règle générale**

Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale.

Toutefois, sont autorisés :

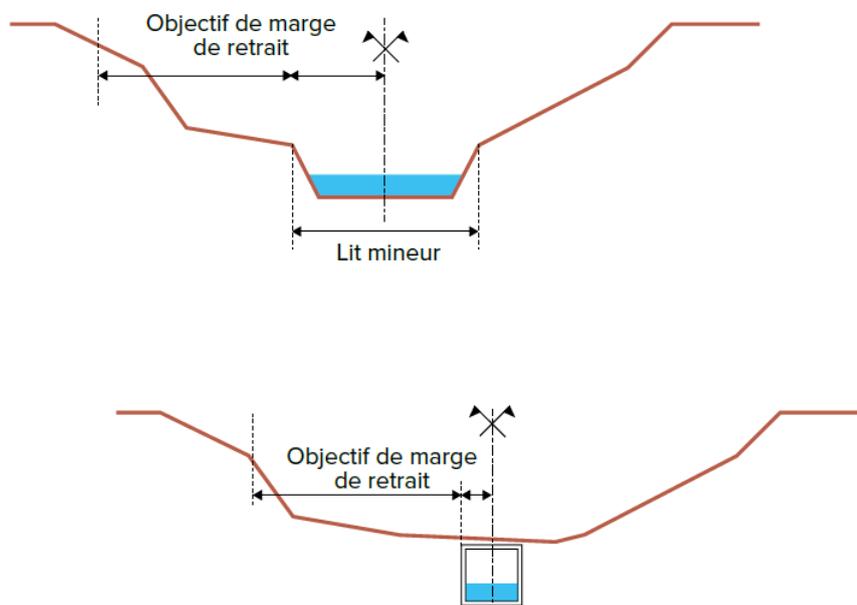
- les aménagements consistants à la fermeture d'espace couvert existants à la date d'application du présent règlement tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias ;
- le comblement des décrochements de façade non couverts dans le prolongement de la façade principale sur rue.

**6-2 Règles particulières**

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**6-2-2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

**6-2-3** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UD

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point depuis la façade doit être de **2,5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **4 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

#### 7-2 Règles particulières

**7-2-1** Les constructions annexes de moins de **8 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.

**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-4** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues et à **3 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

**7-2-5** Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de **1,5 mètre** comptée à partir du bord du bassin.

## **ARTICLE 8 - UD**

### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - UD**

### **L'emprise au sol des constructions**

**9-1** L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante de la construction à la date d'approbation du règlement, augmentée de **30 m<sup>2</sup>** au maximum.

**9-2** Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du règlement par lot de copropriété de **30 m<sup>2</sup>** au maximum.

**9-3** L'emprise au sol des constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 10 - UD**

### **La hauteur maximale des constructions**

#### **10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

Toutefois, lorsque la pente du terrain à l'aplomb de la construction est supérieure ou égale à 10% une majoration des règles de hauteur de 1 mètre au point le plus défavorable est autorisée au-delà des dispositions fixées au 10-2.

#### **10-2 Règles**

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faîtage) à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder **4 mètres**. La toiture ne peut en aucun cas être accessible.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut des annexes ne peut excéder **2,5 mètres**.

## ARTICLE 11 - UD

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

##### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

#### 11-2 Les éléments techniques

##### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

##### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

##### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

**11-3 Les clôtures et les portails**

▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La mise en œuvre sur rue de clôtures de type grillage est interdite, sauf en cas de grillage intégré dans une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

La hauteur des portails et portillons ne doit pas dépasser **2,2 mètres**.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

**ARTICLE 12 - UD**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

**Pour les constructions à destination d'habitation :**

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

#### **Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

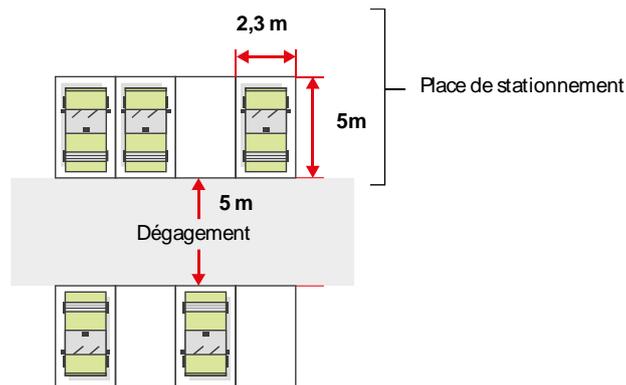
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

#### **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

## ARTICLE 13 - UD

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **13-2 Dispositions générales**

#### **13-2-1 Les espaces libres**

Les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions autorisées.

#### **13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **13-2-3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

## **ARTICLE 14 - UD**

### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 - UD**

### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE 16 - UD**

### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La **zone UE** correspond aux secteurs constructibles de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux de la Marne, à dominante de logements. Elle comporte également des constructions à usage de services et d'hébergements.

Elle est divisée en trois secteurs de zone :

- le secteur UEa (et UEa1) correspondant aux logements à dominante collective présents surtout à l'Est de la coulée verte, et en bordure Ouest de la coulée verte.
- le secteur UEb (et UEb1) correspondant aux services – hébergements hôteliers et habitations situés en bas de coteau le long de la RD10p. Les logements prévus dans le secteur UEb1 seront de préférence des logements spécifiques.
- le secteur UEc correspondant aux logements individuels isolés ou groupés situés de part et d'autre de la coulée verte.

Pour rappel, la zone UE est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UE****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les zones UEa, UEa1, UEb1, et UEc :

- Les constructions à destination d'industrie, commerces, artisanat, bureaux et équipements hôteliers,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

Dans la zone UEb :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE 2 - UE****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ou qu'elles soient nécessaires aux équipements publics existants ou à réaliser dans la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être nécessaires aux équipements publics en zone UEb,

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

### ARTICLE 3 - UE

#### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La localisation de principe des accès routiers assurant les entrées et sorties du site est mentionnée sur le document graphique ci-après. Elle pourra faire l'objet d'ajustements à la marge sur le positionnement.

**3.4** Les principes de desserte routière et les principes de circulations douces sont mentionnés sur le document graphique ci-après. La localisation sur le document graphique est indicative et pourra faire l'objet d'ajustements, tout en respectant le principe de ne pas créer de continuité routière est-ouest.

#### Desserte routière

-  Points d'accès automobiles préférentiels
-  Principe de voirie à réaliser pour assurer la desserte automobile des différents secteurs de projet

#### Cheminement piétons - Circulations douces

-  Principes de cheminements à créer pour assurer un maillage de circulations douces sur l'ensemble du projet (identification des cheminements principaux)



#### 3-5 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**ARTICLE 4 - UE****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

**4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

**4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

**ARTICLE 5 - UE****Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE 6 - UE****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****Rappel :**

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

Les règles de l'article UE6 sont applicables par rapport aux voies publiques et privées existantes ou à créer, ainsi qu'aux emprises publiques existantes ou à créer. Les limites avec les cheminements piétons et autres liaisons douces sont considérées comme des limites séparatives et gérées par l'article UE7.

Pour les ouvrages ou locaux techniques de faibles dimensions nécessaires au fonctionnement des services publics et des constructions admises sur la zone, l'implantation des constructions doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant.

Le retrait se mesure en tout point de la construction, y compris les saillies et débords.

**6.1 Dans la zone UEa**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**Dans la zone UEa1**, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**6.2 Dans la zone UEb**, sauf indications contraires sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

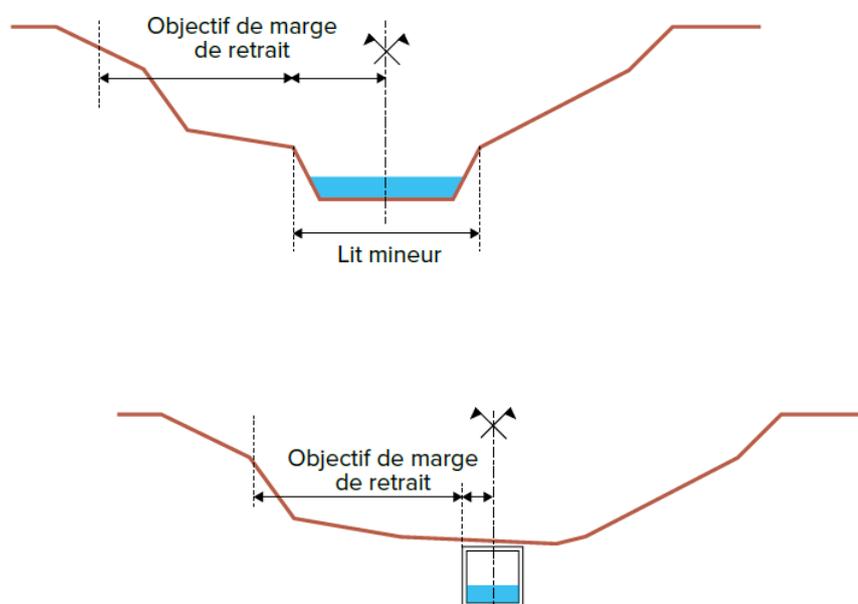
**Dans la zone UEb1**, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**6.3 Dans la zone UEc**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**6.4** En vis-à-vis de la RD10p, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'espace public lié à la voie.

**6.5** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du 6-1 ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

**6.6** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UE

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles énoncées dans l'article UE7 s'appliquent aux parcelles après division dans le cas des permis de construire valant division et des lotissements.

Le retrait se mesure en tout point de la construction, y compris les saillies et débords.

Les limites avec les cheminements piétons et autres liaisons douces sont considérées comme des limites séparatives. L'implantation par rapport à ces espaces est régie par le présent article UE7.

Pour les ouvrages ou locaux techniques de faibles dimensions nécessaires au fonctionnement des services publics, et des constructions admises sur la zone, l'implantation des constructions pourra déroger aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage environnant.

**7.1 Dans la zone UEa**, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres. Par exception, les constructions d’habitat individuel et leurs annexes peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2.5 mètres.

**Dans la zone UEa1**, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

**7.2 Dans la zone UEb**, sauf indications contraires sur le document graphique, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2,50 mètres.

**Dans la zone UEb1**, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

**7.3 Dans la zone UEc**, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2,50 mètres.

**7.4** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du 7-1 ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 8 - UE

### L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pour les ouvrages ou locaux techniques de faibles dimensions nécessaires au fonctionnement des services publics, et des constructions admises sur la zone, l’implantation est libre. Cette disposition s’applique notamment, sans que cette liste soit limitative, aux locaux vélos, pergolas couvrant des stationnements, locaux ordures ménagères et tri sélectif, locaux pour voitures d’enfants, chaufferies, transformateurs électriques, postes de gaz, abris pour outillage de jardin ...

**8-1** Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l’égout ou à l’acrotère, avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure en tout point de la construction, y compris les saillies et débords.

**8-2** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du 8-1 ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 9 - UE

### L’emprise au sol des constructions

Les règles énoncées dans l’article UE9 s’appliquent aux parcelles après division dans le cas des permis de construire valant division et des lotissements.

- Dans les zones UEa et UEa1, l’emprise maximale des constructions est fixée à 40 %.
- Dans les zones UEb et UEb1, l’emprise maximale des constructions est fixée à 45 %. Ces règles ne s’appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.
- Dans la zone UEc, l’emprise maximale des constructions est fixée à 55 %.

Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1, les parties de construction dédiées au stationnement ne sont pas prises en compte dans l’emprise au sol.



**ARTICLE 10 - UE****La hauteur maximale des constructions**

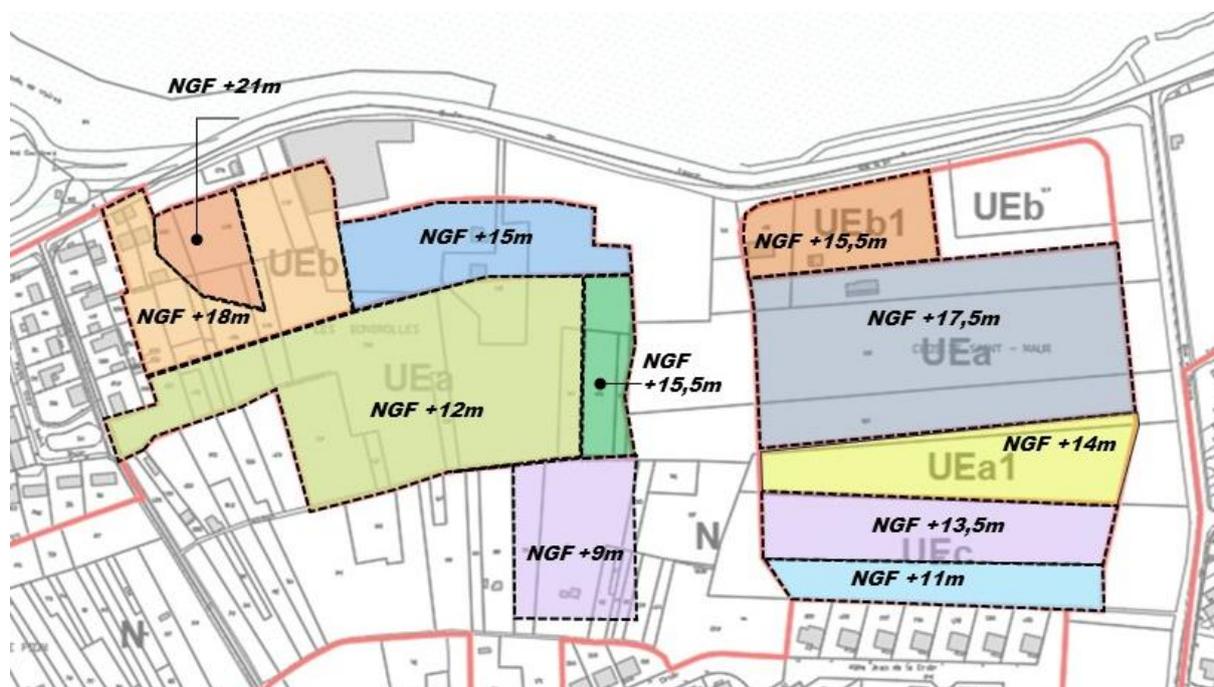
La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'acrotère ou au faîtage, hors ouvrages techniques et superstructures.

Elle est calculée par rapport à la cote NGF en tout du point du terrain. Cette hauteur maximale est mentionnée sur le document graphique ci-dessous.

Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1, la hauteur maximale des constructions pourra être relevée de 1,2m pour permettre un relevé des acrotères faisant office de garde-corps de sécurité.

Il n'est pas fixé de règle pour la zone UEb à l'angle du RD10p et de la rue Chèvre.

Ces règles ne s'imposent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 11 - UE****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**Rappel :

En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales (bâties ou boisées).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est préconisé.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.  
 Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, ...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. En secteur UEb, les accessoires à caractère technique des équipements publics et d'intérêt collectif pourront ne pas être regroupés ni intégrés compte-tenu de leurs contraintes de fonctionnement.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que des toitures-terrasses végétalisées soient aménagées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses végétalisées permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations peut être autorisée.

Ces règles ne s'imposent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UEa1, le linéaire de façade d'un seul tenant sur rue est limité à 25 mètres, afin de préserver des vues vers la vallée de la Marne.

Dans la zone UEc, le linéaire de façade d'un seul tenant sur rue est limité à 30 mètres, afin de préserver des vues vers la vallée de la Marne.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

**Clôtures**

Afin de s'intégrer dans le site de coteau qui présente un caractère naturel marqué, les clôtures doivent être à dominante paysagère, et composées de haies, de préférence d'essences locales, intégrant un grillage. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

**Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

**ARTICLE 12 - UE**  
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles implantées à l'alignement la création de places de stationnement en accès direct depuis la rue est interdite.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

**Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Dans la zone UEc : 2 places de stationnement par logement
- Dans la zone UEa, pour l'habitat collectif, 1 place par tranche commencée de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au chiffre supérieur. Pour l'habitat individuel, 2 places par logement.
- Dans les zones UEa1, UEb et UEb1 : 1 place par tranche commencée de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au chiffre supérieur.

Les places commandées sont autorisées à condition d'être affectées à un même logement.

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

- **0,4** place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Il n'est pas fixé de règle.

**12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

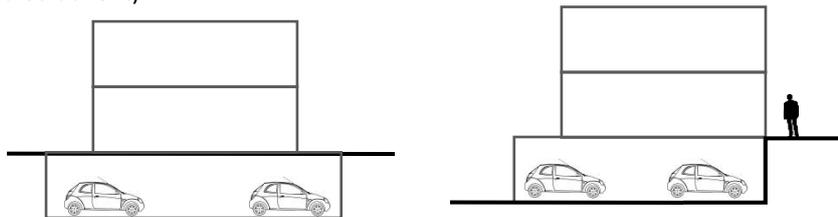
dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

### Dispositions particulières

Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1, la totalité des aires de stationnement exigées par le règlement doit être réalisée dans le volume de la construction ou sous un élément constructif attenant à la construction (type pergola ou auvent).



Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les places de stationnement peuvent être réalisées en aérien.

### 12-3 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement au minimum.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE 13 - UE

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

**ARTICLE 14 - UE****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

La surface de plancher maximale est fixée à 48 500 m<sup>2</sup>. Cette surface de plancher correspond à la réceptivité de la ZAC des Coteaux de la Marne.

**ARTICLE 15 - UE****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 - UE****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

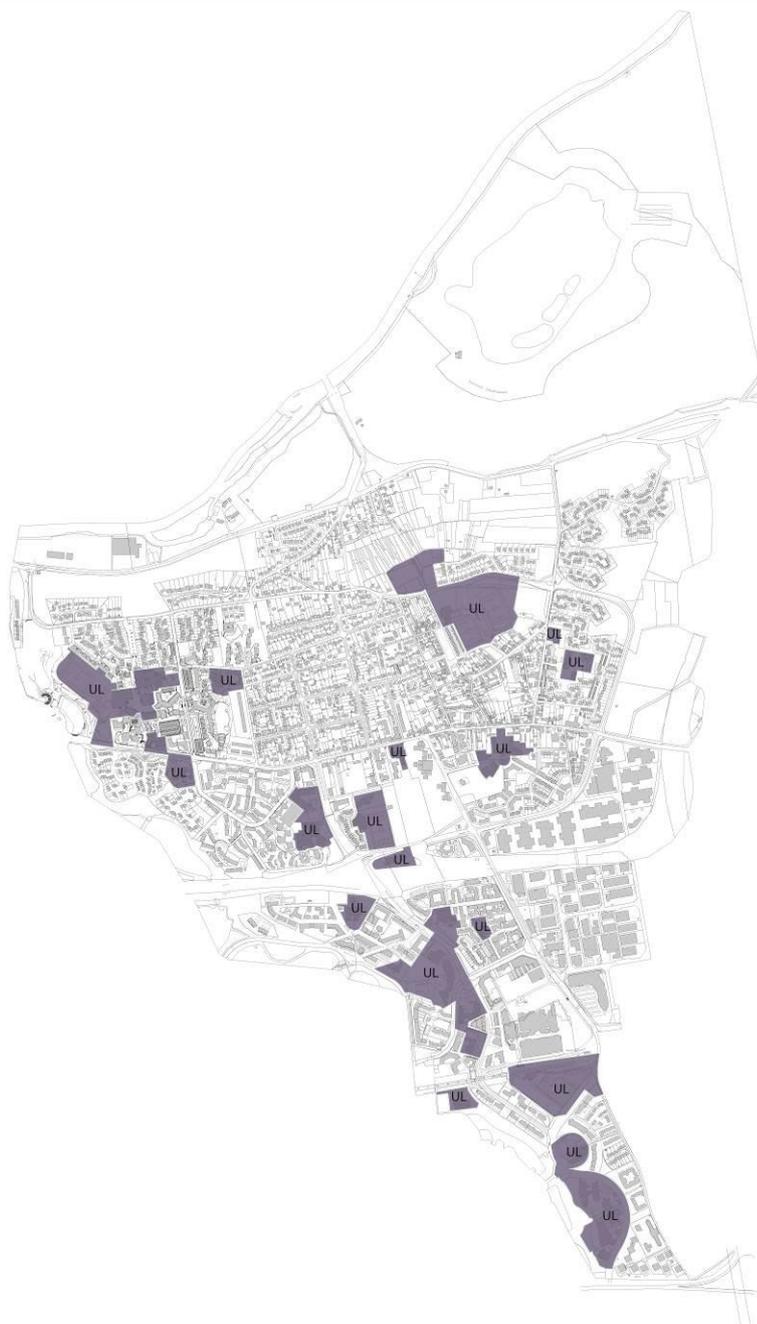
Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

La **zone UL** regroupe les grands espaces supports d'équipements publics. Maîtrisés par la Ville ou par l'Agglomération, les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.

Pour rappel, la zone UL est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UL****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination de d'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE 2 - UL****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition à d'être strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ou à condition d'être nécessaires aux personnes logées par nécessité absolue de service.

Les constructions à destination de bureau sont autorisées à condition à d'être en lien direct avec le fonctionnement d'un équipement public.

Les constructions à destination de d'entrepôt sont autorisées à condition à d'être en lien direct avec le fonctionnement d'un équipement public.

**ARTICLE 3 - UL****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

**3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**ARTICLE 4 - UL****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

#### **4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

### **ARTICLE 5 - UL**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

### **ARTICLE 6 - UL**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

##### **Rappel :**

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

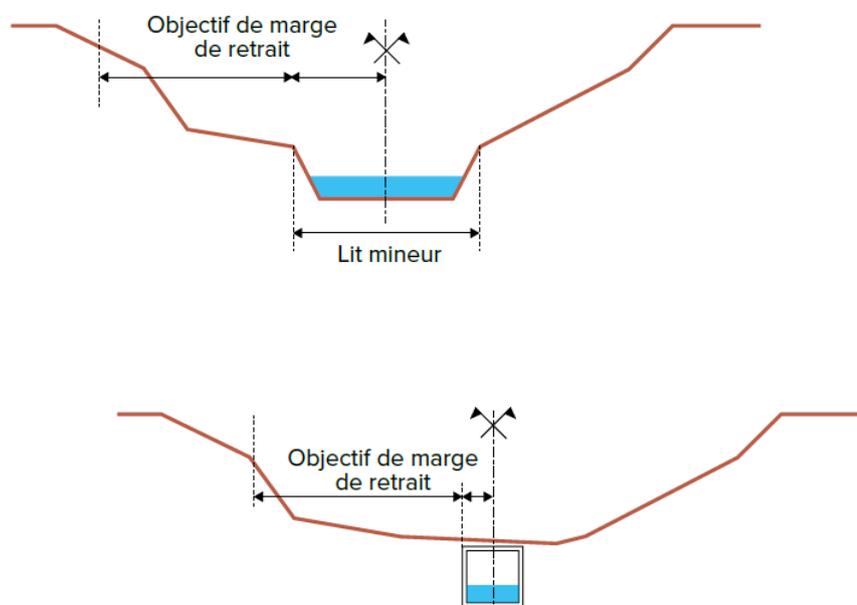
##### **6-1 Règle générale**

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **0,5 mètre**.

##### **6-2 Règles particulières**

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**6-2-2** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UL

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **0,5 mètre**.

#### 7-2 Règles particulières

**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE 8 - UL

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

## ARTICLE 9 - UL

### L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE 10 - UL

### La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE 11 - UL

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs, donnant sur la rue, prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,

- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

## ARTICLE 12 - UL

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux  
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.  
Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux.  
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.  
Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

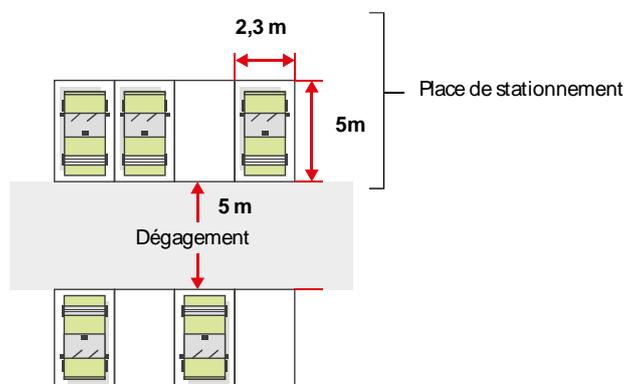
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

### **ARTICLE 13 - UL**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

##### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation des constructions, des équipements et de la desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **13-2 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

### **ARTICLE 14 - UL**

#### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - UL****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 - UL****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

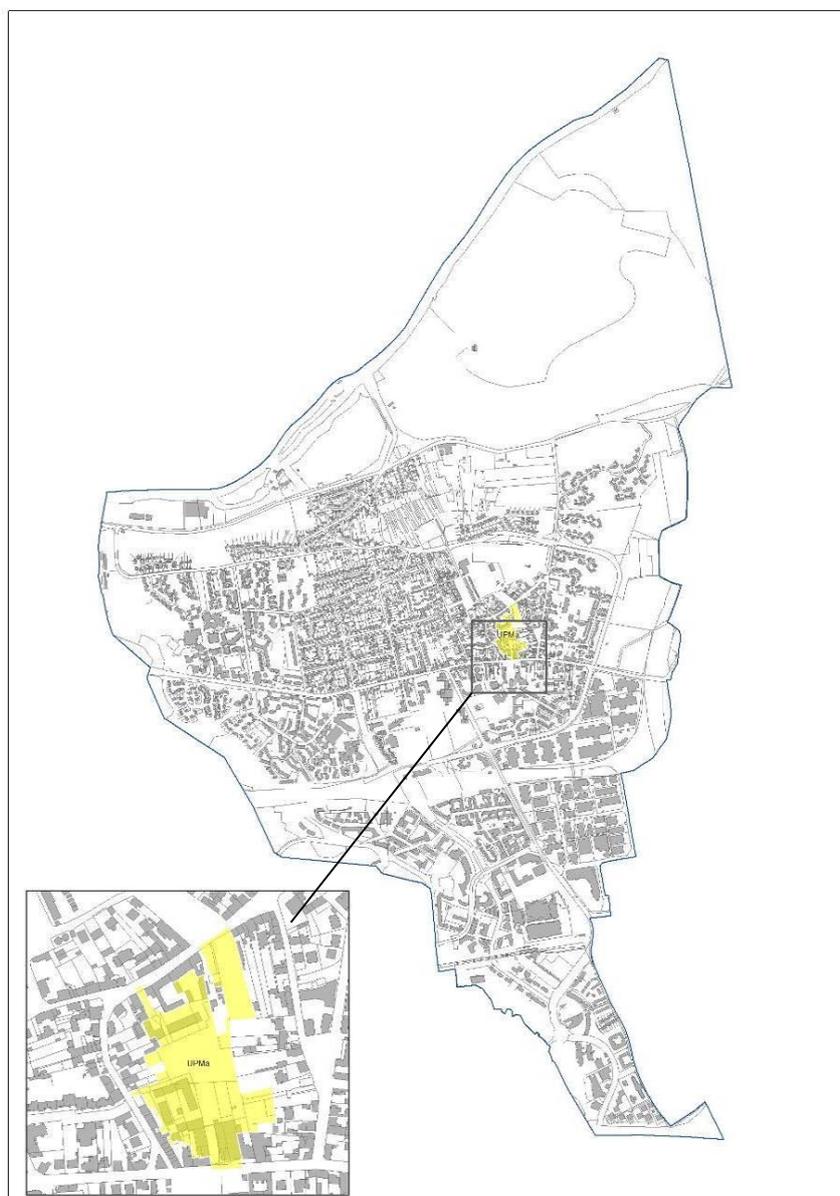
Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPMa

Les zones UPM regroupent les secteurs de projets à plan masse. Les règles qui seront mises en place permettront la réalisation de ces projets.

La **zone UPMa** correspond à des terrains situés en centre ancien. Ils font partie de l'îlot dit « central » délimité par la rue de Paris, la rue de la Chapelle, la Grande rue et la rue Vignette. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble, et sont destinés aux logements collectifs et individuels, aux commerces et aux services, ainsi qu'à la réalisation d'un jardin public.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UPMa****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE 2 - UPMa****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Le changement de destination consistant à transformer des locaux à vocation de commerces, d'artisanat ou de bureaux en logements est interdit.

**ARTICLE 3 – UPMa****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

**3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**ARTICLE 4 - UPMa**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

**4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

**4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

**4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

**ARTICLE 5 - UPMa**

**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 6 - UPMa**

**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**Rappel :**

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

**6.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan masse.

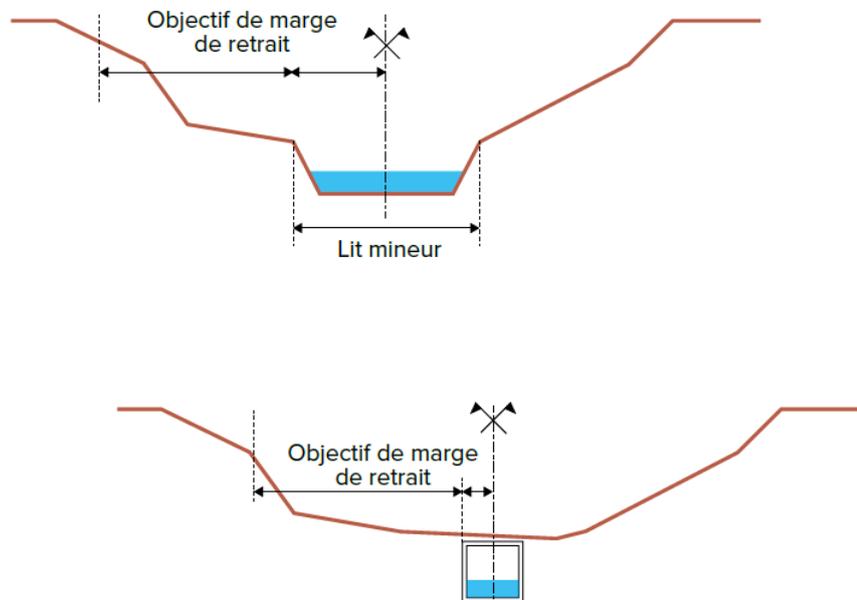
**6.2** Les constructions situées dans les polygones d'emprise bordant la rue de Paris et la Grande rue seront implantées à l'alignement sur au minimum 80% du linéaire de leur façade sur rue.

**6.3** Des saillies peuvent être autorisées pour les balcons, débords de toit, corniches et autres éléments décoratifs.

**6.4** Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements et constructions nécessaires à l'aménagement du jardin public.

**6.5** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, et les locaux et ouvrages techniques de faible emprise.

6.6 Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UPMa

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan masse.

7.2 Des débords de toit, balcons, oriel, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre, sauf pour les balcons pour lesquels la saillie autorisée par rapport à la limite d'emprise est de 1.50 mètre.

7.3 Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements et constructions nécessaires à l'aménagement du jardin public.

7.4 Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, et les locaux et ouvrages techniques de faible emprise.

## ARTICLE 8 - UPMa

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1 Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan masse.

8.2 Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements et constructions nécessaires à l'aménagement du jardin public.

**8.3** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, et les locaux et ouvrages techniques de faible emprise.

## **ARTICLE 9 - UPMa**

### **L'emprise au sol des constructions**

**9.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan masse.

**9.2** Des débords de toit, balcons, orielles, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre, sauf pour les balcons pour lesquels la saillie autorisée par rapport à la limite d'emprise est de 1.50 mètre.

**9.3** Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements et constructions nécessaires à l'aménagement du jardin public.

**9.4** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, et les locaux et ouvrages techniques de faible emprise.

## **ARTICLE 10 - UPMa**

### **La hauteur maximale des constructions**

**10.1** Eléments de références :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit et au faîtage, ou jusqu'à l'acrotère dans le cas où la construction en cas de toiture terrasse.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,60 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

**10.2** Hauteur maximale des constructions :

- Les hauteurs à l'égout et au faîtage sont définies sur le plan du secteur. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère sera identique à la hauteur maximale à l'égout.

**10.3** Toutefois, une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :

- Ouvrages d'utilité publique, ouvrages publics, locaux et ouvrages techniques de faible emprise. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres au point le plus haut de la construction.
- Equipements et constructions nécessaires à l'aménagement du jardin public. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 5 mètres au point le plus haut de la construction.

## **ARTICLE 11 - UPMa**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

## 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures doivent être à pente, sauf si le plan de masse en dispose autrement (indication de hauteur à l'acrotère). Toutefois, des toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne mettent pas en cause la prédominance des toitures à pente. Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édifice ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édifice ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

## 11-2 Les éléments techniques

### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### ▪ Les édifices et gaines techniques

Les édifices techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,

- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur qui excéderait cette hauteur, la hauteur maximale étant limitée à 2,50 mètres.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois.... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

#### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

## ARTICLE 12 - UPMa

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- **0,8** place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

#### **Pour les constructions à destination d'entrepôt :**

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

#### **Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

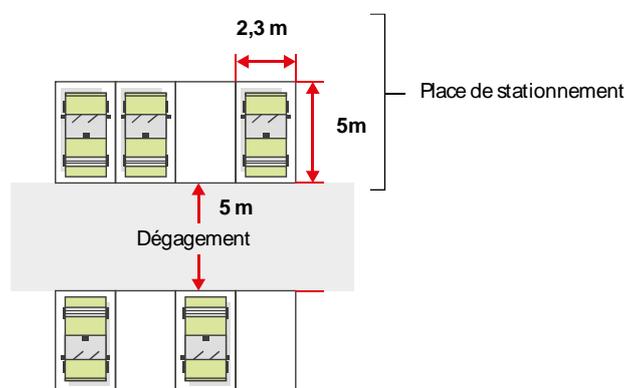
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

### 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

### **ARTICLE 13 - UPMa**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**13.1** Les espaces libres représentés au plan de secteur, et identifiés par la légende comme « espaces plantés » seront aménagés en espace paysager végétal, pouvant comporter une partie minérale. Le minéral restera mineur par rapport au végétal.

**13.2** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **ARTICLE 14 - UPMa**

#### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 - UPMa**

#### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **ARTICLE 16 - UPMa**

#### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPMb

Les zones UPM regroupent les secteurs de projets à plan masse. Les règles qui seront mises en place permettront la réalisation de ces projets.

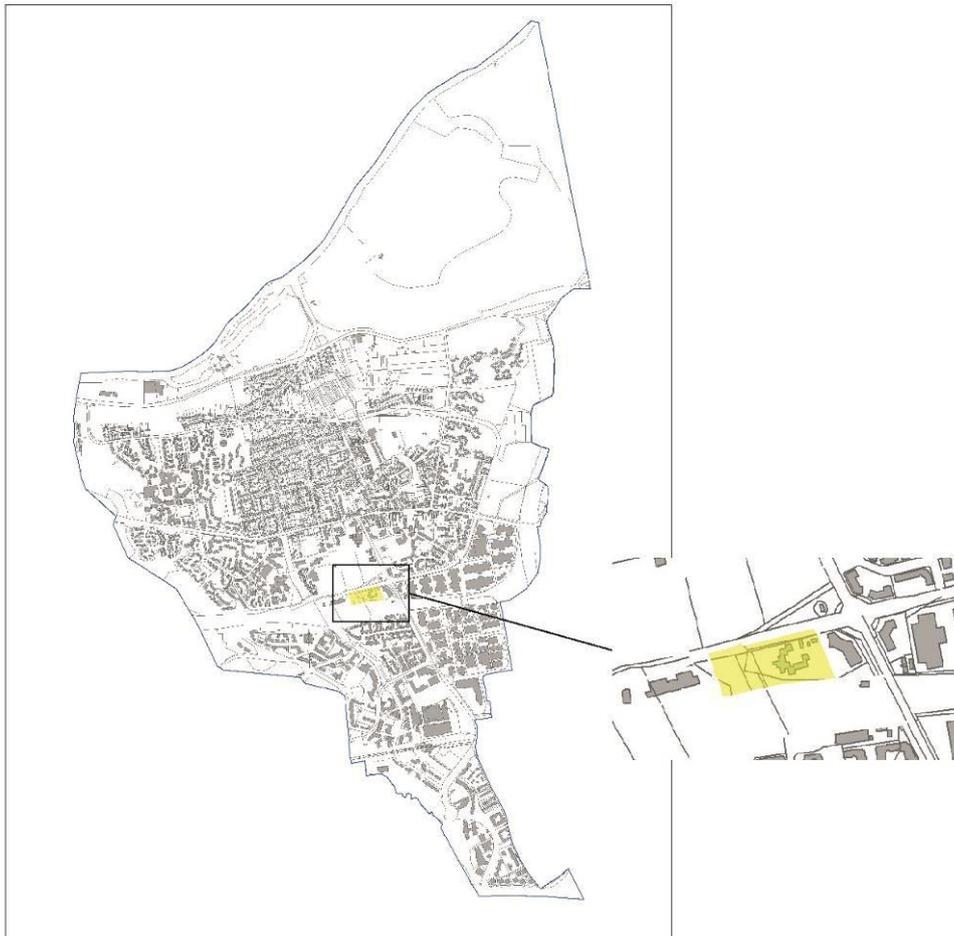
La **zone UPMb** correspond à des terrains situés en bordure de l'avenue Jacques Prévert. Il est délimité par l'avenue Jacques Prévert au Nord, le centre technique communal à l'ouest et le terrain situé à l'angle de l'avenue Jacques Prévert et l'avenue de Lingenfeld à l'Est. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble, et sont destinés à l'implantation d'un équipement culturel, la reconstruction d'une structure d'hébergement et de services à caractère social, ainsi qu'à la réalisation d'une coulée verte inscrite en espace vert à créer ou à préserver.

Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse qui comprend 4 types de polygones d'emprise :

- Sous-secteur Ouest : polygone d'emprise des bâtiments, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.
- Sous-secteur Ouest : polygone d'emprise des terrasses et parvis, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.
- Sous-secteur Est : polygone d'emprise des bâtiments, hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère.
- Sous-secteur Est : polygone d'emprise de constructions de liaison, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.

Pour rappel, la zone UPMb est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UPMb****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, commerces et artisanat,
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE U2 - UPMb****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination de bureau à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-4** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-5** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**ARTICLE 3 - UPMb****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### 3-4 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

## ARTICLE 4 - UPMb

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### 4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

#### 4.2 Assainissement

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

#### 4-3 Gestion des pluies courantes

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

## ARTICLE 5 - UPMb

### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

## ARTICLE 6 - UPMb

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### Rappel :

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

**6.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères...

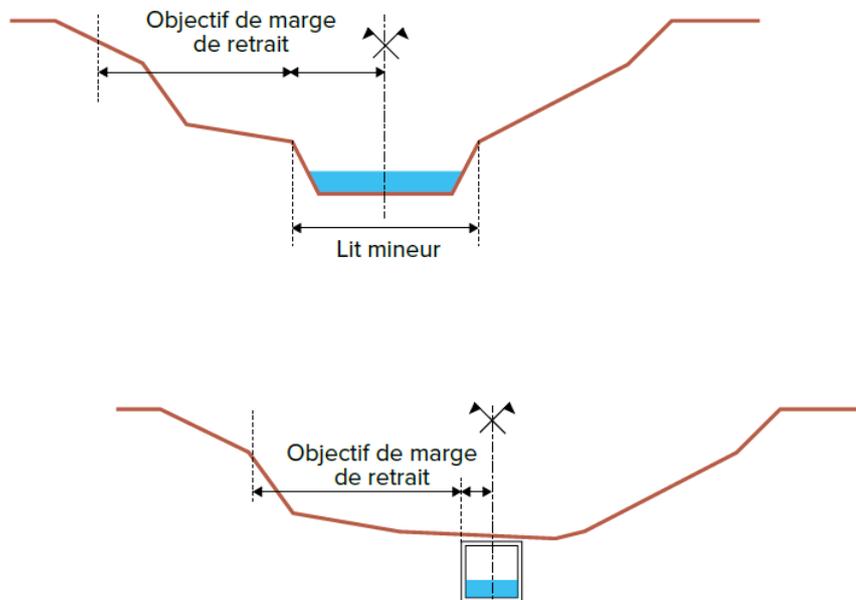
**6.2** Le long de l'avenue Jacques Prévert, toute construction doit respecter le recul obligatoire figuré au plan de masse.

**6.3** Des saillies ponctuelles peuvent être autorisées pour les corniches et autres éléments décoratifs.

**6.4** Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements et constructions nécessaires à l'aménagement de la coulée verte.

**6.5** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, et les locaux et ouvrages techniques de faible emprise.

6.6 Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UPMb

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères...

7.2 Des balcons, oriels, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être ponctuellement admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan de masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre.

7.3 Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements et constructions nécessaires à l'aménagement de la coulée verte.

7.4 Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, et les locaux et ouvrages techniques de faible emprise.

## ARTICLE 8 - UPMb

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1 Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères...

**8.2** Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements et constructions nécessaires à l'aménagement de la coulée verte.

**8.3** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, et les locaux et ouvrages techniques de faible emprise.

## **ARTICLE 9 - UPMb**

### **L'emprise au sol des constructions**

**9.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères...

**9.2** Dans le sous-secteur Est, des débords de toit, balcons, oriels, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre, sauf pour les balcons pour lesquels la saillie autorisée par rapport à la limite d'emprise est de 1.50 mètre.

**9.3** Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements et constructions nécessaires à l'aménagement de la coulée verte.

**9.4** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, et les locaux et ouvrages techniques de faible emprise.

## **ARTICLE 10 - UPMb**

### **La hauteur maximale des constructions**

#### **10.1** Sous-secteur Ouest :

- Dans les polygones d'emprise bâtiments, la hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction. Le sous-secteur Ouest est divisé en sections, chacune correspondant à une hauteur maximale autorisée. Les hauteurs maximales autorisées pour chaque section sont indiquées sur le plan de masse.
- Le plan de masse prévoit la possibilité de réaliser des terrasses et parvis dont la hauteur maximale est mesurée au point le plus haut de la construction.

#### **10.2** Sous-secteur Est :

- Dans les polygones d'emprise bâtiments, les hauteurs maximales à l'égout sont définies sur le plan de masse. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est identique à la hauteur maximale autorisée à l'égout.
- Le plan de masse prévoit la possibilité de réaliser des constructions de liaison entre les bâtiments. La hauteur maximale de ces constructions de liaison est mesurée au point le plus haut de la construction, et est indiquée sur le plan de masse.

**10.3** Toutefois, une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :

- Ouvrages d'utilité publique, ouvrages publics, locaux et ouvrages techniques de faible emprise. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est de 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- Équipements et constructions nécessaires à l'aménagement de la coulée verte. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 4 mètres au point le plus haut de la construction.

## ARTICLE 11 - UPMb

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

##### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.  
Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que des toitures-terrasses végétalisées soient aménagées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses végétalisées permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations peut être autorisée.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

Les façades tournées vers l'avenue Jacques Prévert, le futur boulevard urbain et la coulée verte doivent être traitées comme des façades principales.

#### 11-2 Les éléments techniques

##### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

##### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,

- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

#### 11.4 Constructions de liaison dans le sous-secteur Est :

Dans le sous-secteur Est, le plan de masse prévoit la possibilité de réaliser des constructions de liaison entre les bâtiments. Ces constructions de liaison peuvent être ouvertes ou fermées. Dans tous les cas, le principe constructif choisi doit assurer le maximum de transparence et des vues vers le cœur d'îlot et l'espace vert central à créer.

## ARTICLE 12 - UPMb

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

- 1 place pour 6 logements

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- **0,8** place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place par tranche de 38 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

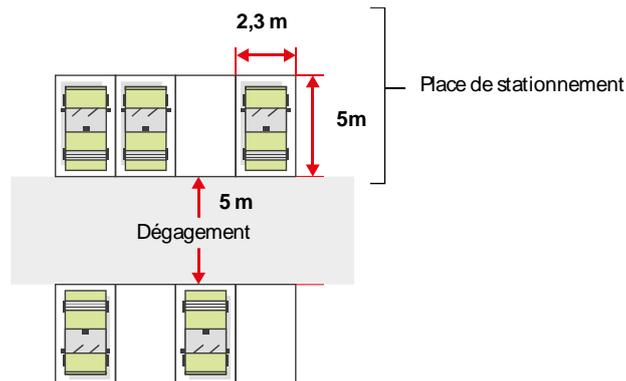
b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

### 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

## **ARTICLE 13 - UPMb**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**13.1** Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

**13.2** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre pour 200 m<sup>2</sup>d'espace libre.

#### **13.3 Espaces verts à créer ou à préserver**

Dans les espaces indiqués sur le document graphique comme « espaces verts à créer ou à préserver », aucune construction ou installation n'est admise en élévation à l'exception des locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères... Toutefois, la réalisation d'urgences d'ouvrages en sous-sol, type escaliers ou autres ouvrages d'accès aux bâtiments, peut être admise pour des motifs de sécurité ou d'accessibilité.

Par exception, dans la coulée verte, des équipements et constructions nécessaires à son aménagement peuvent être réalisés.

Les espaces verts à créer ou à préserver délimités au document graphique doivent être plantés et mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à leur situation et leur environnement.

La perméabilité du sol doit être privilégiée dans ces espaces. Les éléments minéraux doivent être limités et participer par leur traitement à l'aménagement paysager.

## **ARTICLE 14 - UPMb**

### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 - UPMb**

### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 - UPMb**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPMc

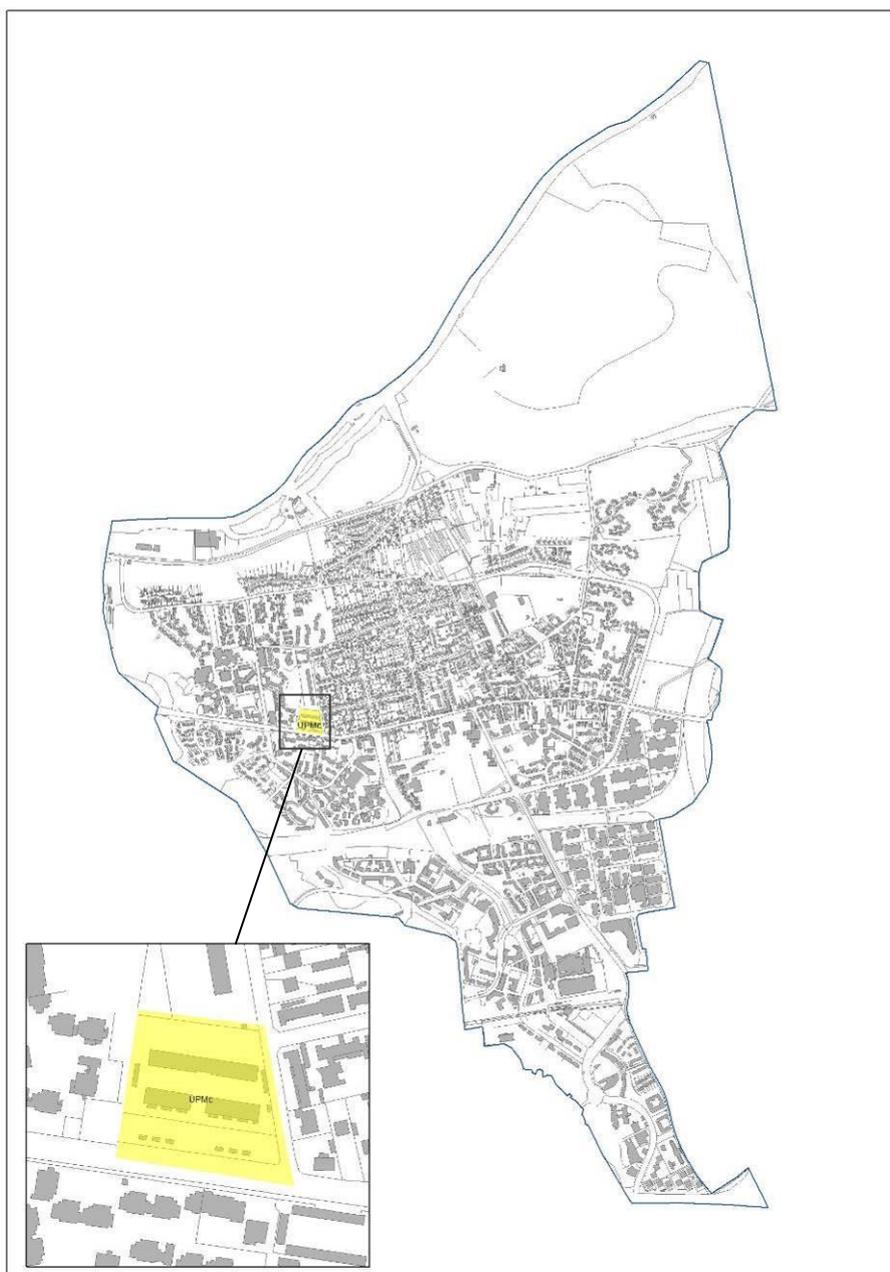
Les zones UPM regroupent les secteurs de projets à plan masse. Les règles qui seront mises en place permettront la réalisation de ces projets.

La zone **UPMc** correspond au site des Tilleuls situé en bordure du Cours de l'Arche Guédon à l'angle de la rue du Bel Air.

Ce terrain fait l'objet d'un projet d'ensemble qui doit permettre de réaliser une opération de démolition reconstruction d'un programme logements. Le projet intègre l'aménagement d'accès piéton paysagés au futur parc public situé en limite Nord du terrain.

Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UPMc****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, commerces, artisanat et bureaux,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE U2 - UPMc****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**ARTICLE 3 - UPMc****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### 3-4 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

## ARTICLE 4 - UPMc

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### 4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

#### 4.2 Assainissement

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

#### 4-3 Gestion des pluies courantes

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

## ARTICLE 5 - UPMc

### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

## ARTICLE 6 - UPMc

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

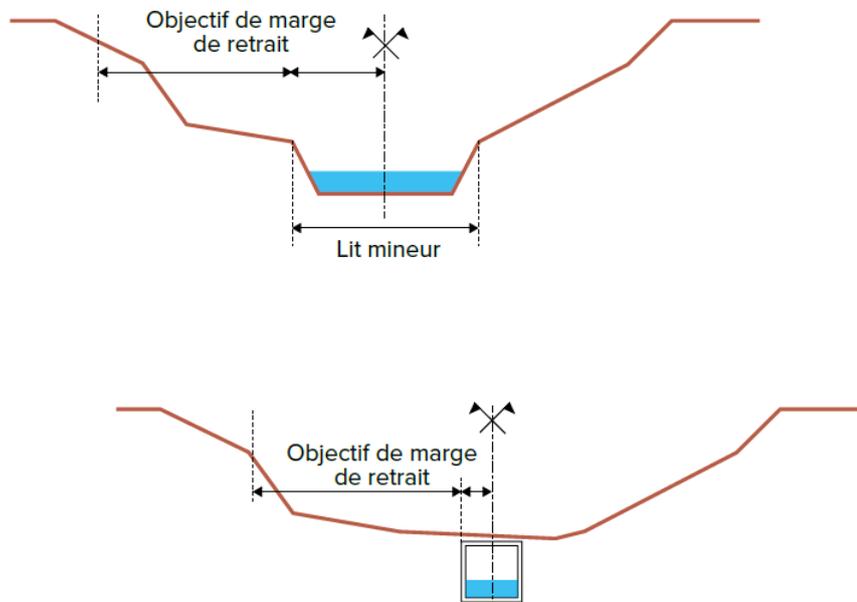
#### Rappel :

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

**6.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.

**6.2** Des saillies ponctuelles peuvent être autorisées pour les corniches et autres éléments décoratifs.

6.3 Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UPMc

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.

7.2 Des balcons, oriels, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être ponctuellement admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan de masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre.

7.3 Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, les locaux et ouvrages techniques de faible emprise et les locaux pour le stationnement des vélos.

## ARTICLE 8 - UPMc

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1 Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.

8.2 Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, les locaux et ouvrages techniques de faible emprise et les locaux pour le stationnement des vélos.

**ARTICLE 9 - UPMc****L'emprise au sol des constructions**

**9.1** L'emprise au sol maximale des constructions est délimitée par les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.

**9.2** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, les locaux et ouvrages techniques de faible emprise et les locaux pour le stationnement des vélos.

**9.3** Des débords de toit, balcons, orielles, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre, sauf pour les balcons pour lesquels la saillie autorisée par rapport à la limite d'emprise est de 1.50 mètre.

**ARTICLE 10 - UPMc****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction.

**10-2 Règles :**

Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.

**ARTICLE 11 - UPMc****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que des toitures-terrasses végétalisées soient aménagées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses végétalisées permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations peut être autorisée.

#### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

### 11-2 Les éléments techniques

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

## ARTICLE 12 - UPMc

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

- 1 place par logement pour les T1, T2 et T3,
- 1,5 place par logement à partir du T4,
- 1 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 0,8 place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

#### Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

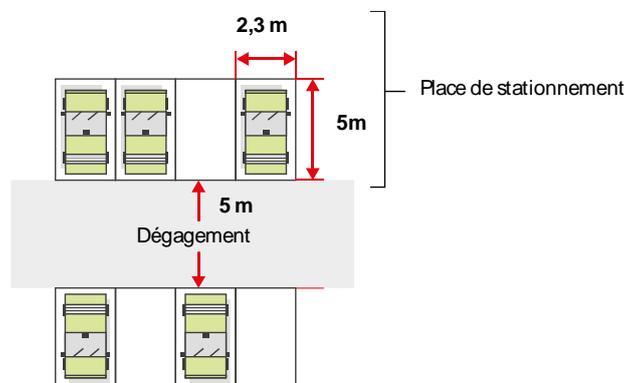
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

## **ARTICLE 13 - UPMc**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**13.1** Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

**13.2** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

## **ARTICLE 14 – UPMc**

### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 - UPMc**

### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 - UPMc**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPMd

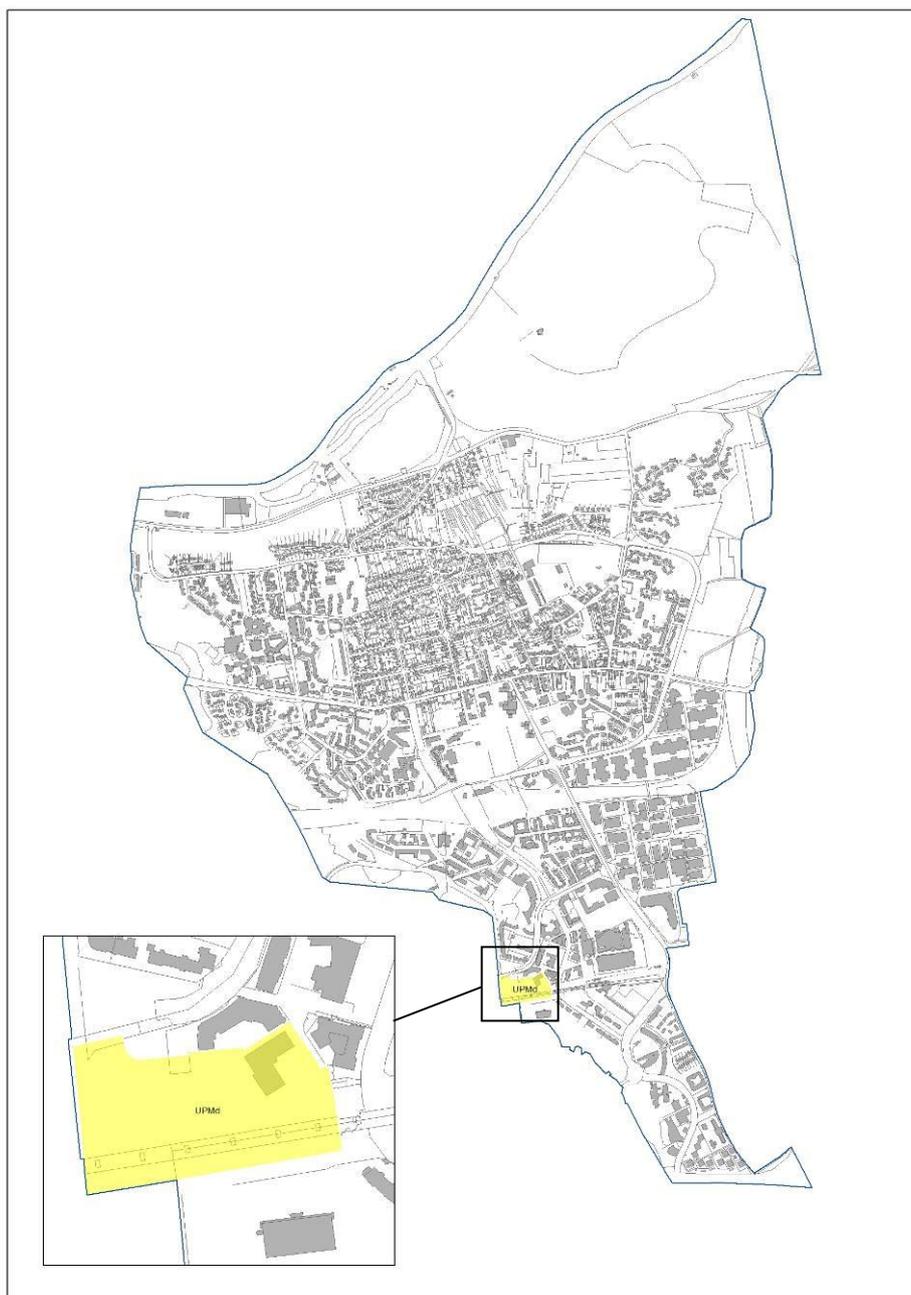
Les zones UPM regroupent les secteurs de projets à plan masse. Les règles qui seront mises en place permettront la réalisation de ces projets.

La zone **UPMd** correspond à des terrains situés en bordure du Cours des Lacs et de l'avenue Salvador Allende. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble et sont destinés à l'implantation de l'hôtel de police, d'un programme de logements et de locaux associatifs (Restos du Cœur).

Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse.

Pour rappel, la zone UPMd est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UPMd****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, commerces et artisanat,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE 2 - UPMd****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ou aux équipements publics existants ou à créer dans la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**ARTICLE 3 - UPMd****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

**3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**ARTICLE 4 - UPMd****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

**4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

**4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

**ARTICLE 5 - UPMd****Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE 6 - UPMd****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****Rappel :**

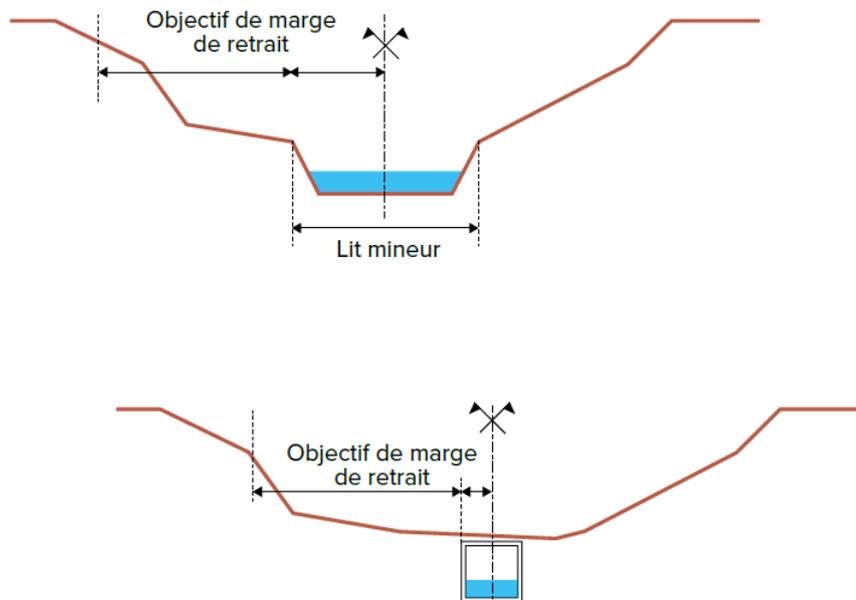
Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

**6.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.

**6.2** Des saillies ponctuelles peuvent être autorisées pour les corniches et autres éléments décoratifs.

**6.3** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, les locaux et ouvrages techniques de faible emprise et les locaux pour le stationnement des vélos.

6.4 Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



## ARTICLE 7 - UPMd

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.

7.2 Des balcons, oriel, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être ponctuellement admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan de masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre.

7.3 Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, les locaux et ouvrages techniques de faible emprise et les locaux pour le stationnement des vélos.

## ARTICLE 8 - UPMd

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1 Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.

8.2 Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, les locaux et ouvrages techniques de faible emprise et les locaux pour le stationnement des vélos.

**ARTICLE 9 - UPMd****L'emprise au sol des constructions**

**9.1** L'emprise au sol maximale des constructions est délimitée par les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.

**9.2** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, les locaux et ouvrages techniques de faible emprise et les locaux pour le stationnement des vélos.

**9.3** Des débords de toit, balcons, oriels, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre, sauf pour les balcons pour lesquels la saillie autorisée par rapport à la limite d'emprise est de 1.50 mètre.

**ARTICLE 10 - UPMd****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction.

**10-2 Règles :**

Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.

Les antennes et éléments techniques des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée et peuvent donc la dépasser.

**ARTICLE 11 - UPMd****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que des toitures-terrasses végétalisées soient aménagées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses végétalisées permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations peut être autorisée.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

**11-2 Les éléments techniques**

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

**11-3 Les clôtures et les portails**

▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur des clôtures est limitée à **3 mètres**.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué soit :

- d'une grille ou d'un barreaudage toute hauteur,
- d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

## ARTICLE 12 - UPMd

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux  
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.  
Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux.  
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.  
Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

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

- **0,8** place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

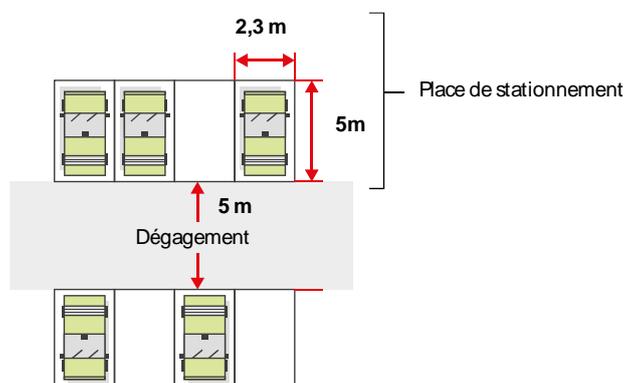
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

## **ARTICLE 13 - UPMd**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**13.1** Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

**13.2** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 14 - UPMd**

### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 - UPMd**

#### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **ARTICLE 16 - UPMd**

#### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

La **zone UR** regroupe les grandes résidences, quartiers issus principalement de la Ville Nouvelle. Certains portent un enjeu de requalification important (Arche Guédon) et doivent pouvoir évoluer vers une organisation urbaine plus traditionnelle. Un secteur UR\* est délimité pour ces sites. D'autres n'ont pas vocation à se transformer fortement, si ce n'est par des opérations de résidentialisation ou d'amélioration des performances énergétiques.

Pour rappel, la zone UR est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - UR****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

**ARTICLE 2 - UR****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 300m<sup>2</sup>.

**2-2** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15% de surface de plancher de cette autre occupation.

**2-3** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux services publics.

Elles sont également admises à condition de respecter de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations que du commerce, de l'artisanat ou des bureaux le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage est interdit ;
- Pour les secteurs identifiés en linéaires commerciaux à créer, les rez de chaussée sur rue doivent être à destination de commerces, d'artisanat ou de bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle

**ARTICLE 3 - UR****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou

éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### **3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes (ces caractéristiques s'imposent pour les voies, chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage).

Par ailleurs, à l'exception de la zone UR\*, sont également applicables les dispositions suivantes :

#### **3-4-1 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins**

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute sa longueur.

#### **3-4-2 Les voies nouvelles pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone**

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise de la voie nouvelle créée doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque la voie nouvelle créée est à sens unique,
- Lorsque l'emprise de la voie nouvelle créée n'excède pas 50 mètres de longueur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies nouvelles, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE 4 - UR**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

#### **4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

## **ARTICLE 5 - UR**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

## ARTICLE 6 - UR

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### Rappel :

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

#### 6-1 Règle générale

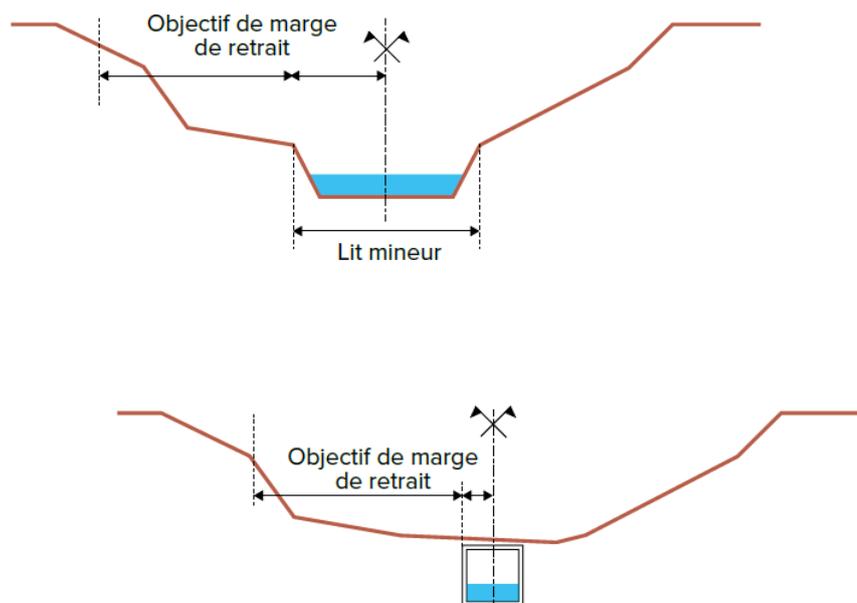
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ou avec un retrait minimum de **1 mètre**.

#### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**6-2-2** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

**6-2-3** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



#### 6-3 Secteur UR\*

Dans le secteur UR\*, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ou avec un retrait minimum de **0.5 mètre**.

**ARTICLE 7 - UR****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être égale à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **4 mètres** si elle comporte des vues et à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si elle ne comporte pas de vues.

**7-2 Règles particulières**

**7-2-1** Les constructions annexes de moins de **8 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.

**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-4** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

**7-2-5** Dans le secteur UR\*, les constructions à usage de stationnement peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.

**ARTICLE 8 - UR****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à :

- à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade la plus haute avec un minimum de **5 mètres** minimum si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de vues ;
- à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade la plus haute lorsque qu'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues avec un minimum de **8 mètres**.

**8-2 Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 9 - UR****L'emprise au sol des constructions**

**9-1** L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> maximum est autorisée pour des constructions à destination d'annexes et de locaux techniques (local vélo...).

**9-2** L'emprise au sol des constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

**9-3** Secteur UR\* : il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 10 - UR**

### **La hauteur maximale des constructions**

#### **10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

Toutefois, lorsque la pente du terrain à l'aplomb de la construction est supérieure ou égale à 10% une majoration des règles de hauteur de 1 mètre au point le plus défavorable est autorisée au-delà des dispositions fixées au 10-2.

#### **10-2 Règles générales**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction la plus haute existante sur le terrain à la date d'approbation du présent règlement.

Projet de rénovation urbaine de l'Arche Guédon : Pour les secteurs concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la hauteur des constructions devra être conforme aux dispositions figurant sur l'OAP.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut de la construction.

#### **10-3 Règles particulières**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

## **ARTICLE 11 - UR**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel** : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

##### **▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

#### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

### 11-2 Les éléments techniques

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,

- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les

clôtures existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué soit :

- d'une grille ou d'un barreaudage toute hauteur,
- d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

**11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs, donnant sur la rue, prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

## ARTICLE 12 - UR

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles implantées à l'alignement la création de places de stationnement en accès direct depuis la rue est interdite.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

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

Pour les constructions à destination de logement réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement pour les T1 et T2,
- 1,5 place par logement à partir du T3,
- 1 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR\*.

Pour les constructions à destination de logement réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR\*.

Dans le secteur UR\*, la création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réalisation de places de stationnement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place pour trois chambres ou logements

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places commandées sont interdites. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Toutefois, un nombre limité de places aériennes peut être réalisé si le maître d'ouvrage en justifie la nécessité pour le fonctionnement de l'établissement.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.
- Secteur UR\* : il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

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

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement pour **3 chambres**,
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement pour **4 chambres**,
- Les places commandées sont interdites.

Secteur UR\* : il n'est pas fixé de règle.

**Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Secteur UR\* : il n'est pas fixé de règle.

**Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

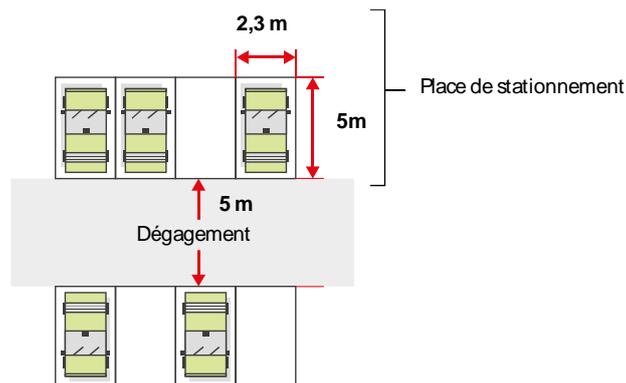
b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

### 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

## **ARTICLE 13 - UR**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **13-2 Dispositions générales**

##### **13-2-1 Les espaces libres**

**30 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre. Cela comprend les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés à condition qu'elles comprennent au minimum 60 cm de terre végétale.

Les dispositifs semi perméables (Evergreen notamment) ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces libres végétalisés.

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Secteur UR\* : il n'est pas fixé de règle.

##### **13-2-2 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

##### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

##### **13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE 14 - UR****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - UR****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 - UR****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Les zones AU1 sont fermées à l'urbanisation dans le PLU, en attendant qu'un projet d'ensemble soit défini. Elles ne sont donc pas réglementées.

### Plan de délimitation indicatif



### **ARTICLE AU1 1**

#### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes formes de construction et d'installations.

### **ARTICLE AU1 2**

#### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU1 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU1 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU1 5**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

### **ARTICLE AU1 6**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

### **ARTICLE AU1 7**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

### **ARTICLE AU1 8**

#### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 9**

**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 10**

**La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 11**

**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 12**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 13**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 14**

**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE AU1 15**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 16**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La **zone A** correspond au secteur agricole de la commune. Elle est occupée par des exploitations agricoles et des installations nécessaires au bon fonctionnement de celles-ci.

Elle comprend un secteur **Ac** à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités maraichères telles que hangars, serres...

Elle comprend un secteur **Af** correspondant au projet de micro-ferme situé avenue du Président François Mitterrand.

Elle comprend un secteur **Aj** qui correspond aux jardins familiaux existants.

La zone A est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue et par l'OAP Frange Est.

Pour rappel, la zone A est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Plan de délimitation indicatif :



**ARTICLE 1 - A****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et conformément aux orientations fixées par l'OAP « Frange Est » visant à la réalisation du projet agricole.

**ARTICLE 2 - A****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pour l'ensemble de la zone :

Les aménagements, ouvrages, installations et constructions à condition d'être nécessaires à l'aménagement de points de vue. Il s'agit des aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces sites ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole.

Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation, les serres, les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur A :

Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ac :

Conformément aux orientations de l'OAP « Frange Est » :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les lieux de stockage ;
- Les constructions légères et sans fondation, de type serres ;
- Les espaces de stationnement rattachés à l'activité agricole et à l'accueil du public.

Dans le secteur Aj : Les constructions, espaces de stationnement, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité des jardins familiaux.

Rappel : les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**ARTICLE 3 - A****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou

éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

#### **3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

### **ARTICLE 4 - A**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

##### **4-1 Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

##### **4.2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

##### **4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

### **ARTICLE 5 - A**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

### **ARTICLE 6 - A**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

##### **6-1 Travaux sur constructions existantes :**

Dans le secteur Aj : l'extension des constructions édifiées et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne pourraient pas respecter les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

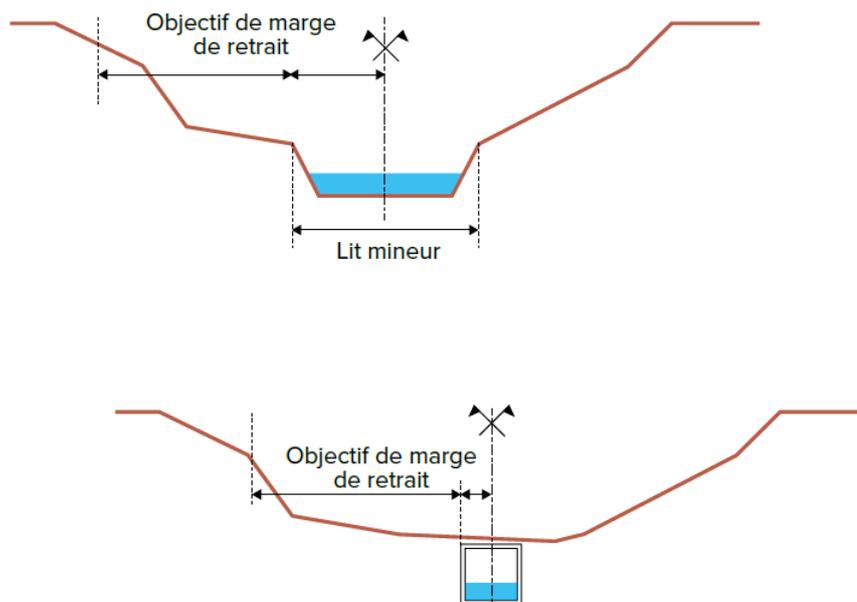
Dans le secteur Af : les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

##### **6-2 Réalisations de constructions nouvelles :**

Dans les secteurs Ac et Aj : les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

Dans le secteur Af : les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 7 - A

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 8 - A

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 9 - A

### L'emprise au sol des constructions

En zone A : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5%** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Ac : L'emprise au sol des constructions est limitée à la réalisation des constructions et installations visées dans l'OAP « Frange Est ».

Dans le secteur Af : il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Aj : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5%** de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à **40 m<sup>2</sup>**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

### ARTICLE 10 - A

#### La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.

Dans le secteur Ac : La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à **10 mètres** au point le plus haut. Pour les structures légères, de type serres, la hauteur maximale est fixée à **8 mètres** au point le plus haut.

Dans le secteur Af : la hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

### ARTICLE 11 - A

#### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel** : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

Les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement naturel et permettre le passage de la petite faune.

Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

## ARTICLE 12 - A

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les revêtements poreux seront privilégiés lors de la réalisation de places de stationnements.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les places de stationnement devront répondre aux besoins de l'exploitation agricole et de ses salariés.
- Les places commandées sont interdites.
- Les espaces nécessaires à l'accessibilité et au retournement des engins agricoles doivent être prévus.

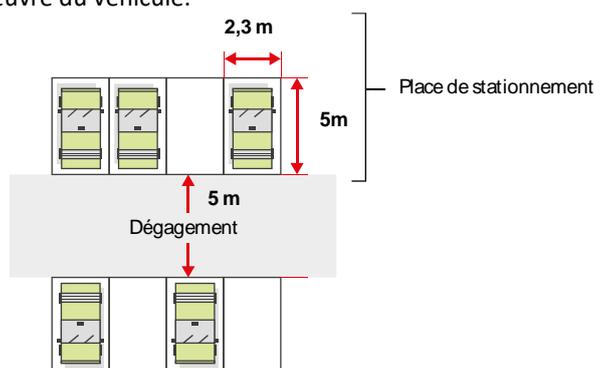
#### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

#### 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



#### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

### **ARTICLE 13 - A**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

##### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, ou encore si leur suppression est indispensable à l'exercice de l'activité agricole.

### **ARTICLE 14 - A**

#### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 - A**

#### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà les constructions à énergie positive. L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### **ARTICLE 16 - A**

#### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La **zone N** regroupe l'ensemble des zones naturelles du territoire.

La zone N vise à préserver les espaces naturels, la constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

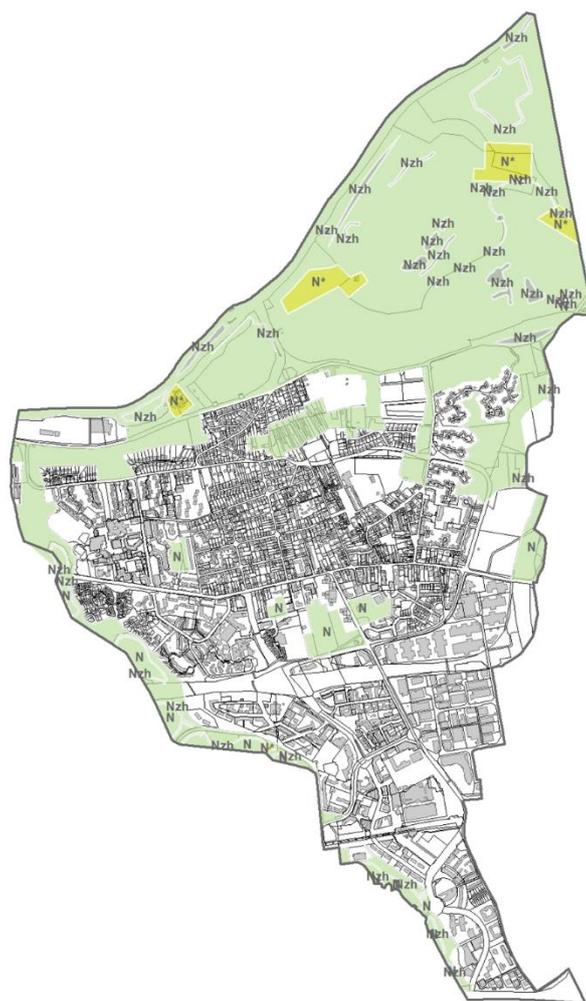
Un zonage Nzh est défini sur les secteurs de zone humides afin de préserver ces milieux spécifiques.

La zone comprend 5 STECAL N\*, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, qui permettent de développer des petites évolutions liées aux constructions et installations existantes sans remettre en cause le caractère naturel de la zone.

La zone N est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue et par l'OAP Frange Est.

Pour rappel, la zone N est concernée par des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques... Elle est aussi concernée par le Plan des surfaces submersibles (PSS)

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE 1 - N****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et les installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et de celles inscrites dans les orientations de l'OAP « Frange Est » visant à la réalisation du projet agricole.

**ARTICLE 2 - N****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur N\* : Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux aménagements, extensions et évolutions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le secteur concerné par l'OAP « Frange Est », visant à la réalisation du projet agricole, les aménagements légers et ouvrages techniques liés à l'irrigation agricole (forage, station de refoulement, bassins...) et à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation, conformément aux orientations de l'OAP « Frange Est » visant à la réalisation du projet agricole.

En zone Nzh sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles
- Tous les affouillements et exhaussements des sols (comprenant notamment la création de plans d'eau artificiels, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement de mares...)
- L'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Rappel des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Rappel : les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**ARTICLE 3 - N****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

**3-2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**3-3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

**3-4 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées en fonction de l'importance du trafic, de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 4 - N****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

**4-2 Assainissement**

Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

**4-3 Gestion des pluies courantes**

Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 5 - N****Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

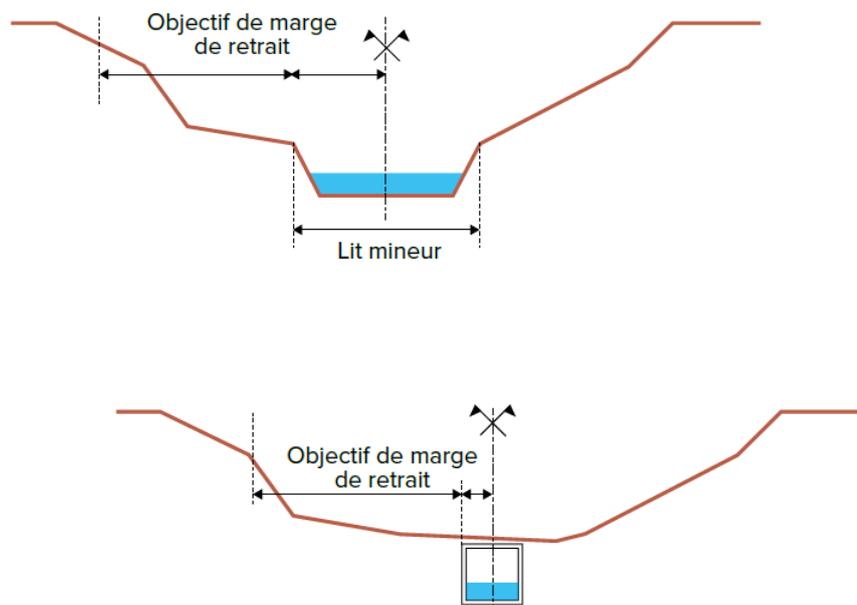
**ARTICLE 6 - N****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Rappel :

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.

Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.



Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 7 - N**

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations et constructions autorisées à l'article N2 s'implantent à sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à **1 mètre**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## **ARTICLE 8 - N**

### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## ARTICLE 9 - N

### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 5% de l'unité foncière, et à 15% **supplémentaires par rapport à l'emprise existante** à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur concerné par l'OAP « Frange Est », visant à la réalisation du projet agricole, ne sont autorisés que les aménagements légers et ouvrages techniques liés à l'irrigation agricole (forage, station de refoulement, bassins...), et à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, un observatoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10 - N

### La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 11 - N

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels. Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

### **11-1 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs, donnant sur la rue, prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettraient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

### **11-2 Espaces verts protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**

Le document graphique repère du patrimoine végétal à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces ne sont pas constructibles. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces, sont admis les aménagements et installations nécessaires à leur fonctionnement tels que les aires de jeux ou de stationnement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt végétal initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 12 - N**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les revêtements poreux seront privilégiés lors de la réalisation de places de stationnements.

Il est exigé au moins :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

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

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (minimum et maximum).
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- **0,8** place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

### **Pour les constructions à destination d'entrepôt :**

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

### **Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### **Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

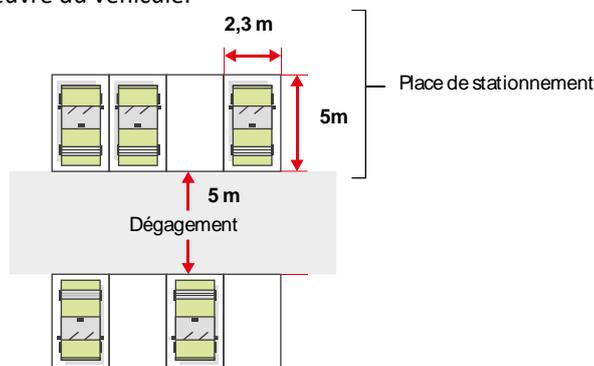
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

### 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,30 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

**ARTICLE 13 - N****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 14 - N****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**ARTICLE 15 - N****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 - N****Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

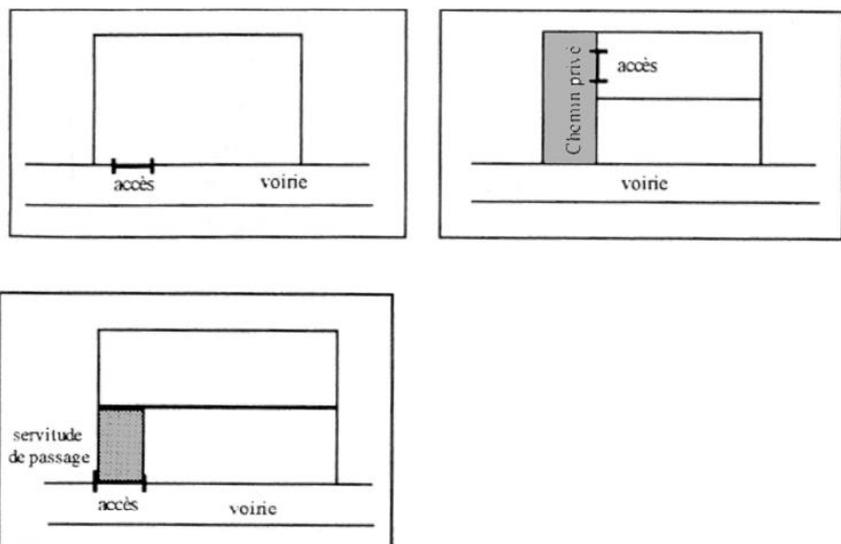
## GLOSSAIRE et DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

### Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



### Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique ou privée.

### Bâtiment annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de disposition particulière relative aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin.

### Calcul du nombre de places de stationnement :

Lorsque la norme relative au stationnement est exprimée en nombre de places à réaliser par tranche de nombre de mètres carrés de surface de plancher (minimum et maximum), le nombre de places à réaliser est dû pour chaque tranche entamée.

Exemple : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum). Pour un projet de 150m<sup>2</sup>, il devra être réalisé 3 places de stationnement.

### Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### Construction existante à la date d'approbation du présent règlement :

Le terme concerne les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 24 mars 2017, hors annexes et hors extensions autorisées après cette date. Lorsque les constructions ont été modifiées après

l'approbation du PLU, les règles spécifiques pour les constructions existantes ne s'appliquent donc qu'au périmètre et au volume des constructions telles qu'elles existaient avant l'approbation du PLU.

### Constructions nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme.

### Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

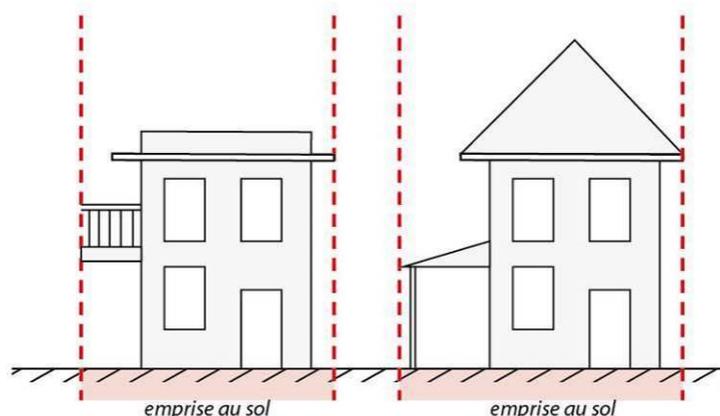
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

### Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique ou un aménagement de type voirie.

### Emprise au sol :

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



### Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichage y est interdit.

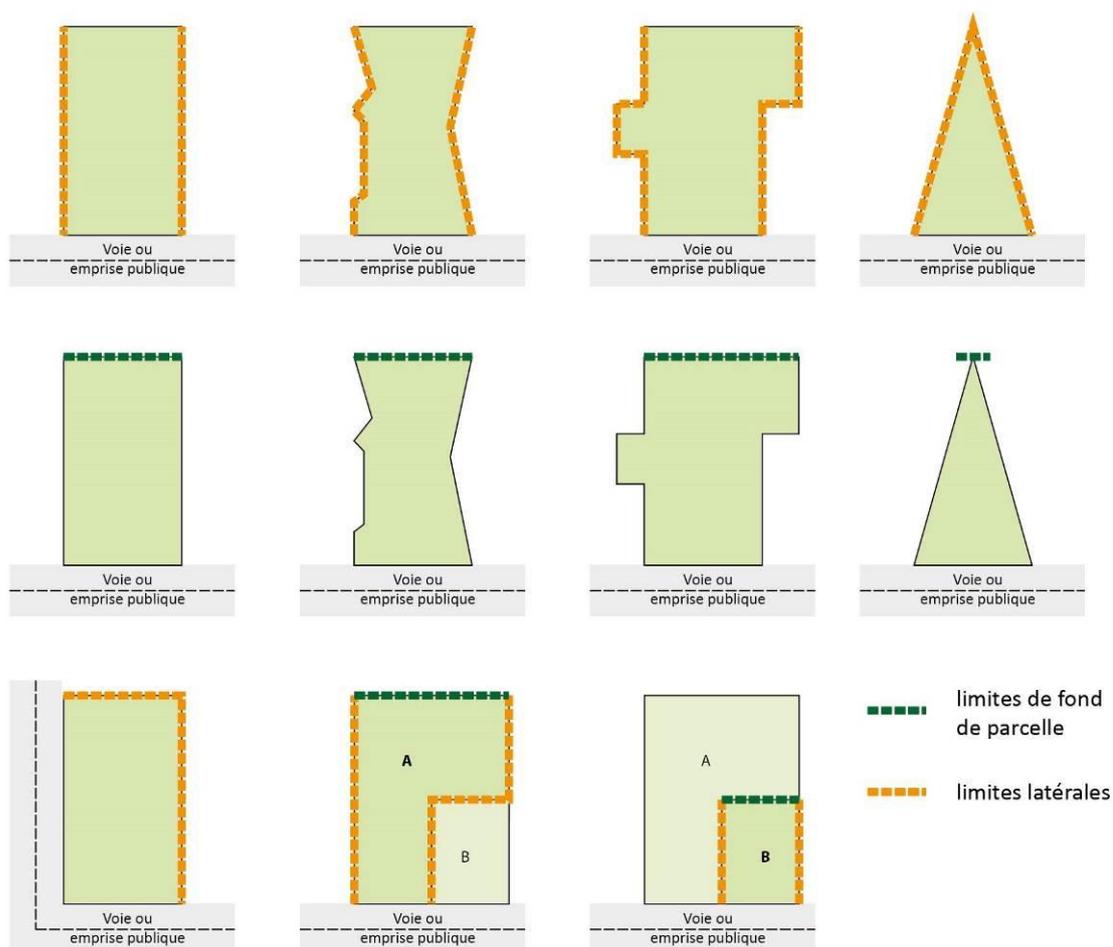
Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

## Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques.

## Limite séparative et limite de fond de parcelle :



## Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel, les lucarnes, les châssis de toit ;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

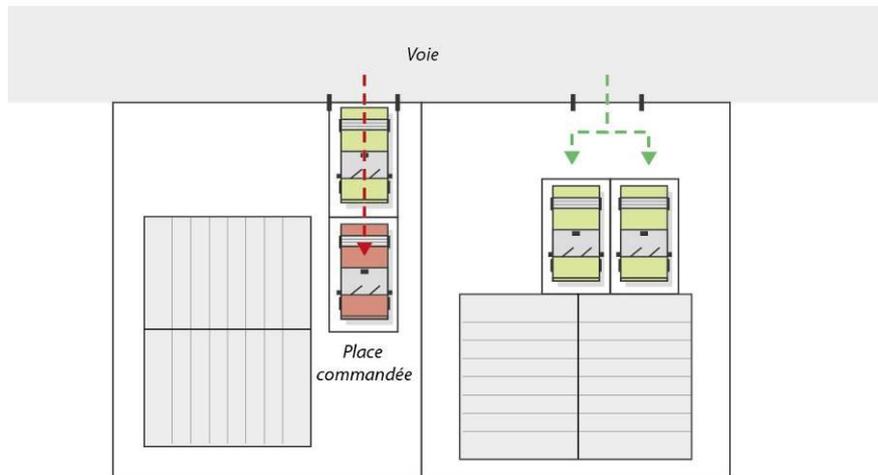
Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

### Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

### Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



### Pleine terre

Un espace de pleine terre est un en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Lorsque le règlement le stipule, les dalles végétalisées au-dessus des parkings sont considérées comme de la pleine terre à condition qu'elles comprennent au minimum une épaisseur de 60 cm de terre végétale.

### Point le plus haut d'une construction :

Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

### Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contigus.

### Surface de plancher :

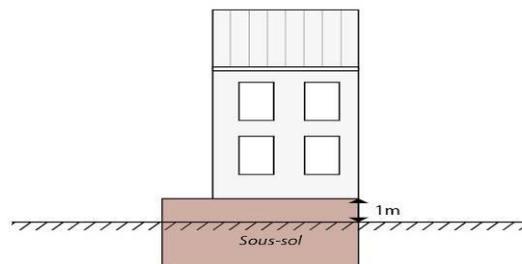
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

### Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



### Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

### Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

### Terrain à l'angle :

Lorsque le terrain est situé à l'angle de plusieurs voies les règles de l'article 6 s'appliquent sur chaque voie, et il n'y a pas de limite de fond de parcelle.

### Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## Constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Localisation	Photo	Localisation	Photo
Route de Vaires		35 rue de Paris	
63 avenue du Président François Mitterrand		61 rue de Paris	
65 avenue du Président François Mitterrand		71 rue de Paris	
Rue du Couvent		81 rue de Paris	
Place de l'Église		5 avenue de Lingenfeld	

<p>11 rue Bazard</p>		<p>Place des Rencontres (Ossature métallique)</p>	
<p>26 rue de l'Orangerie</p>		<p>Tour de la promenade du Belvédère</p>	
<p>3-5-7 rue de l'Orangerie</p>		<p>Allée Gaston Defferre (Statue « formes aquatiques » )</p>	
<p>29 rue de Paris</p>	 	<p>Grande Rue</p>	 
<p>33 rue de Paris</p>		<p>1 place de l'Eglise</p>	

## BÂTI REMARQUABLE

<p>51 avenue du Président François Mitterrand</p>		<p>61 avenue du Président François Mitterrand</p>	
<p>67 avenue du Président François Mitterrand</p>		<p>69 avenue du Président François Mitterrand</p>	 
<p>66 rue de Paris</p>		<p>79 rue de Paris</p>	 
<p>102 rue de Paris</p>			

# PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

## Plantations recommandées ou à éviter

### Liste des espèces végétales préconisées

Le tableau ci-dessous présente les arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne compatibles avec les éco-conditions « biodiversité » donnant droit aux aides du Département.

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Derberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	

# PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

### **LIANES**

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

**Lierre (*Hedera helix*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

**Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

**Clématite des haies (*Clematis vitalba*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

**Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

**Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

## PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges		Tourbières
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
			médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen,
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	Prairies	européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

## PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

Liste des espèces invasives dont la plantation est à éviter :

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.

## PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verccourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

## PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

<b>Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguélen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.

## PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

<b>Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

## PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

<b>Liste 3 : espèces à surveiller</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.

## PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

<b>Liste 3 : espèces à surveiller</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platyclusus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.

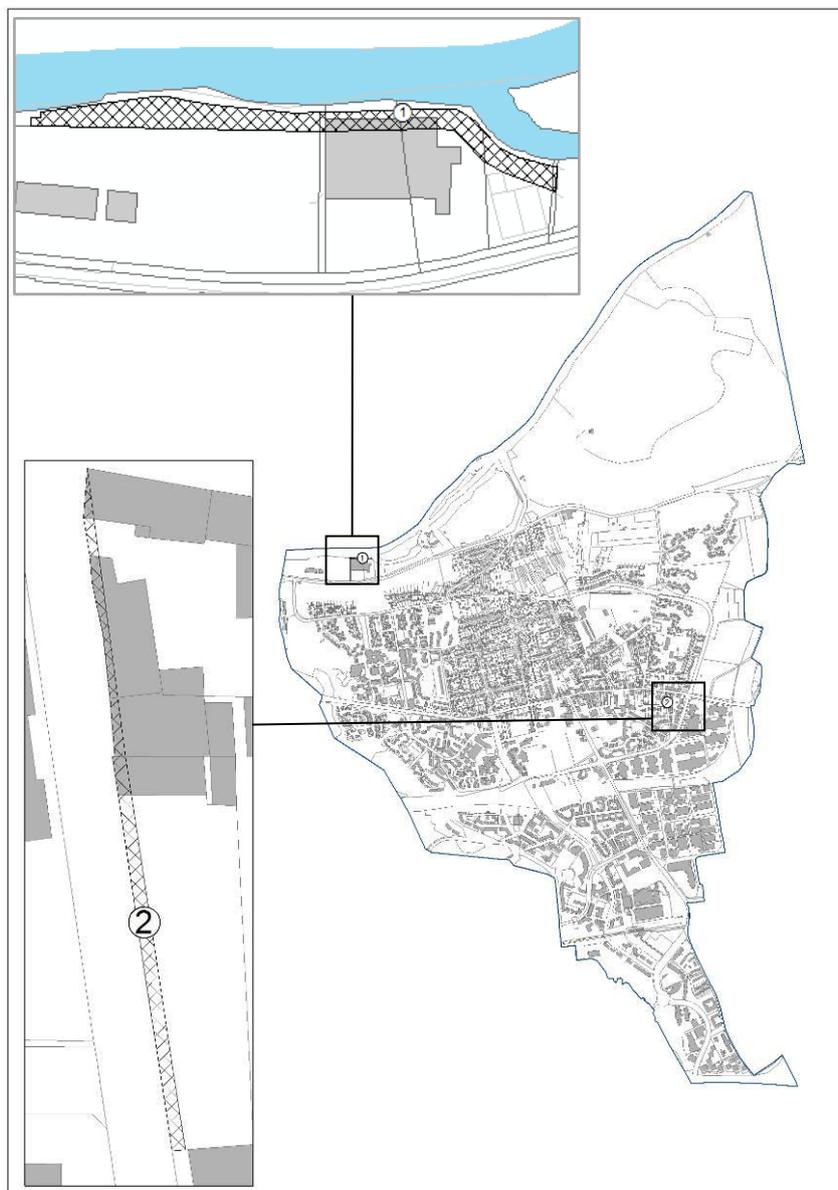
## PLANTATIONS RECOMMANDÉES OU À ÉVITER

<b>Liste 3 : espèces à surveiller</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

## Liste des emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

N°	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Les berges de la Marne	6 795 m <sup>2</sup>	Élargissement des berges de la Marne	Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne
2	Rue Mare aux Marchais	100 m <sup>2</sup>	Élargissement de la chaussée	Commune

## Plan de localisation des emplacements réservés



# NOMBRE DE STATIONNEMENT VÉLOS

## Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)